

Pour copie certifiée conforme à l'original
Béatrice LIEVRE-THERY
Directrice générale

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DÉCEMBRE 2023

(Montants exprimés en milliers d'euros)

	Exercice 2023	Exercice 2022
Chiffre d'affaires	510 047	619 613
Autres produits d'exploitation (locations, indemnités...)	11 950	13 651
Achats consommés (nets de variation de stocks)	-436 328	-528 242
Charges de personnel	-33 699	-33 821
Autres charges d'exploitation	-38 625	-41 072
Impôts et taxes	-2 239	-3 222
Dotations/reprises aux amortissements et provisions	-1 415	-1 570
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 691	25 337
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-1 727	-793
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	7 964	24 544
Charges et produits financiers	-832	293
Charges et produits exceptionnels	-1 281	664
Impôts sur les résultats	-2 392	-6 841
Résultat net des entreprises intégrées	3 459	18 660
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	3 372	4 128
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 830	22 788
Intérêts minoritaires	-2 613	-2 969
Résultat net (Part du Groupe)	4 217	19 818
Nombre d'actions (clôture)	3 630 000	3 630 000
Nombre moyen d'actions	3 630 000	3 630 000
Résultat par action en euros	1,16	5,46

ANNEXES

AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31/12/2023

- SOMMAIRE -

1.	RÉFÉRENTIEL COMPTABLE.....	6
2.	PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	6
2.1	MÉTHODE DE CONSOLIDATION	6
2.2	DATES DE CLÔTURE DES EXERCICES	7
2.3	ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION	7
2.4	ÉCARTS DE CONVERSION	7
2.5	IMPOSITIONS	7
2.5.1	IMPOSITION DIFFÉRÉE	7
2.5.2	INTÉGRATION FISCALE	8
3.	INFORMATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	9
4.	RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION	11
4.1	ACTIF IMMOBILISÉ	11
4.2	ACTIFS CIRCULANT	12
4.3	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13
4.4	COMPTE DE RÉSULTAT	13
4.4.1	FAITS GÉNÉRATEURS DES PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE 13	
4.4.2	RÉSULTAT NET PART DU GROUPE :	13
5.	PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT.....	14
5.1	ACTIFS	14
5.1.1	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14
5.1.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14
5.1.3	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	15
5.1.4	TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	18
5.1.5	STOCKS ET EN-COURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS	18
5.1.6	CRÉANCES D'EXPLOITATION	18
5.1.7	DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	19
5.2	PASSIFS	19
5.2.1	TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS	19
5.2.2	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	20
5.2.3	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, ET AUTRES DETTES FINANCIÈRES	20
5.2.4	DETTES D'EXPLOITATION	21
5.3	COMPTE DE RÉSULTAT	21
5.3.1	CHIFFRE D'AFFAIRES	21
5.3.3	FRAIS DE PERSONNEL	22
5.3.4	CHARGES D'EXPLOITATION	22
5.3.5	RÉSULTAT FINANCIER	22
5.3.6	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL.....	23
5.3.7	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS.....	23
a.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	24
6.	AUTRES INFORMATIONS.....	24
6.1	INFORMATIONS SECTORIELLES	24
6.2	RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	25
6.3	EFFECTIFS	25
6.4	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	26
6.5	TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES	26
6.6	FAITS MARQUANTS ET ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE	26
7.	TABLEAUX DE FINANCEMENT.....	28

1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés du groupe Sogeprom, sont établis conformément aux règles de consolidation éditées par le règlement de l'ANC 2020-01 applicable depuis le 01 janvier 2021. L'application de ce règlement a impliqué une modification de la présentation des comptes consolidés et la fin de la méthode préférentielle au titre des contrats à long terme.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des états financiers individuels des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe. Les états financiers individuels des sociétés de Construction-Vente entrant dans le périmètre sont établis selon les principes et méthodes d'évaluation énoncés par le plan comptable professionnel des promoteurs-constructeurs. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

Le groupe Sogeprom applique la méthode à l'avancement au titre de la comptabilisation des contrats long terme.

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe SOGEPROM à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière,
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises,
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés.

L'ensemble de ces éléments ont été intégrés aux budgets d'opérations.

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis par la direction de SOGEPROM.

2. PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

2.1 MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe Sogeprom détient, directement ou indirectement, une participation d'au moins 20 %, sont consolidées.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe détient un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés contrôlées conjointement par le Groupe à plus de 20 % (SCI et SNC immobilières, supports juridiques des programmes) sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les autres sociétés détenues à plus de 20 % sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés sont sorties du périmètre de consolidation lorsque le total du bilan est inférieur à 80 K€ et qu'il n'y a plus de stock depuis plus de 2 ans.

La liste détaillée des sociétés composant le périmètre du Groupe, précisant pour chaque entité la méthode de consolidation utilisée est présentée en Note 3 ci-après.

La consolidation est effectuée à partir des comptes individuels des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation, après avoir effectué les retraitements. En particulier, les retraitements spécifiques à l'activité de promotion sont les suivants :

- Reclassement en stock des frais financiers sur les opérations d'aménagement, de promotion ou marchands de biens pour les filiales qui n'incorporent pas ces frais dans leurs états financiers individuels (retraitement d'homogénéisation des principes comptables),

- Élimination des plus-values internes enregistrées lors de cessions de stocks,
- Maintien des honoraires de gestion internes en compte de résultat et élimination de la marge réalisée sur ces honoraires lorsqu'elle est significative,
- Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessitent l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées aux écarts d'évaluation, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un contexte de crise du marché immobilier (forte progression des taux d'intérêt impactant le pouvoir d'achat des acquéreurs de biens immobiliers, fin annoncée du dispositif Pinel, rareté des fonciers, changements d'usage dans l'immobilier tertiaire...). Néanmoins, à moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

2.2 DATES DE CLÔTURE DES EXERCICES

La consolidation est réalisée à partir des comptes individuels des sociétés du groupe arrêtés au 30 septembre ou au 31 décembre 2023.

Pour les sociétés clôturant au 30 septembre, les opérations significatives sont retraitées le cas échéant.

2.3 ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION

À l'occasion d'une prise de participation, l'écart de première consolidation est affecté, en priorité, aux rubriques appropriées du bilan consolidé. Le solde résiduel, s'il y a lieu, est affecté au poste "écart d'acquisition".

Les écarts d'acquisition sont amortis selon un plan spécifique prenant notamment en compte le secteur économique d'activité, les perspectives d'évolution et de rentabilité. Ils peuvent faire l'objet d'amortissements exceptionnels ou de provisions, s'il advient que les objectifs qui avaient prévalu lors de leur acquisition, ne sont pas atteints.

2.4 ÉCARTS DE CONVERSION

Les créances et les dettes en monnaies étrangères (couronne tchèque ou leu roumain) comptabilisées chez Sogeprom sont valorisées au taux de clôture, un écart de conversion relatif à ces derniers est constaté au 31 décembre 2023.

2.5 IMPOSITIONS

2.5.1 IMPOSITION DIFFÉRÉE

Les différences temporaires existant à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables au bilan consolidé des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, font l'objet de provisions pour impôts différés calculées selon la méthode du report variable.

Les dettes ou créances latentes d'impôt sont calculées sur la totalité des différences temporaires, et sur les reports déficitaires, en fonction du taux d'impôt, si celui-ci est fixé, qui sera en vigueur à la date probable d'utilisation des déficits ou de renversement des différences concernées ; à défaut, c'est le taux d'impôt en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué. Au sein d'une même entité fiscale et pour un même taux, les éventuels soldes nets débiteurs ne sont enregistrés à l'actif qu'à hauteur du montant estimé récupérable à un horizon prévisible.

Les écarts d'évaluation constatés dans le cadre de la première consolidation d'une filiale donnent lieu à comptabilisation d'impôt différé.

Par ailleurs la constatation des marges à l'avancement dans les comptes 2023 a entraîné la comptabilisation d'un produit d'impôt différé de 1 411 K€, dont 2 397 K€ de produits sur les sociétés consolidées en intégration globale et proportionnelle.

Les impôts différés sont présentés en valeur nette à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

Les principales catégories d'impôts différés au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Catégories d'impôt		Montant 2023 (En K€)	Montant 2022 (En K€)
Provisions pour risques non déductibles	IDA	207	912
Reports déficitaires	IDA	286	502
Marges à l'avancement	IDP	(7 797)	(10 291)
Autres différences temporaires	IDA	(28)	123
TOTAL		(7 332)	(8 752)

2.5.2 INTÉGRATION FISCALE

La SOCIETE GENERALE se constitue en application de l'article 223A seule redevable de l'impôt pour elle et ses filiales.

L'intégration fiscale permet d'optimiser l'IS du groupe SG ; une compensation étant effectuée entre les résultats fiscaux bénéficiaires et déficitaires des filiales.

Dans le cadre de la convention SG, les filiales bénéficiaires fiscalement versent l'IS à la tête de groupe. Les filiales déficitaires perçoivent une subvention équivalente à l'économie d'IS générée.

Les sociétés suivantes sont ainsi intégrées fiscalement en 2023 :

SA Sogeprom
SARL Seine Clichy
SAS Coprim Résidences
SAS Investir Immobilier Normandie
SAS Normandie Réalisations
SAS Normandie Résidences
SAS Pragma
SAS Sogeprom Alpes Habitat
SAS Sogeprom Centre Val de Loire
SAS Sogeprom Côte d'Azur
SAS Sogeprom Entreprises
SAS Sogeprom Lyon
SAS Sogeprom Lyon Aménagement
SAS Sogeprom Partenaires
SAS Sogeprom Réalisations
SAS Sogeprom Réalisations Côte d'Azur
SAS Sogeprom Services
SAS Urbanisme et Commerce Promotion
SARL FEP Investissement
SAS Projectim
SAS Sojeprim

3. INFORMATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes ont été intégrées globalement ou proportionnellement :

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2022	METHODE CONSO 31/12/2022	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023
SOGEPROM SA	100,00%	IG			100,00%	IG
1134 AVENUE DE L'EUROPE	50,00%	IP			50,00%	IP
282 MONTOLIVET 12	60,00%	IG			60,00%	IG
908 REPUBLIQUE	40,00%	ME			50,00%	IP
AIX BORDS DU LAC 3	50,00%	IP			50,00%	IP
	50,00%	IP		AIX BORDS DU LAC 4		
AMENAGEMENT DU MARTINET	50,00%	IP			50,00%	IP
AMENAGEMENT FORUM SEINE	33,33%	IP			33,33%	IP
AMIENS - AVENUE GENERAL FOY	100,00%	IG			100,00%	IG
AMPERIM	50,00%	IP			50,00%	IP
ANNEMASSE ILOT BERNARD	80,00%	IG			80,00%	IG
AQPRIM PROMOTION	79,80%	IG			79,80%	IG
	42,00%	IP		ASC LA BERGEONNERIE		
	99,00%	IG		AVARICUM		
BAC GALLIENI	51,00%	IG			51,00%	IG
BASTIDES FLEURIES	64,29%	IG			64,29%	IG
			BEZIERS - LA COURONDELLE		50,00%	IP
BOIS GUILLAUME PARC DE HALLEY	50,00%	IP			50,00%	IP
BOURG BROU	60,00%	IG			60,00%	IG
BRON CARAVELLE	50,00%	IP			50,00%	IP
CAEN CASERNE MARTIN	100,00%	IG			100,00%	IG
CANNES JOURDAN	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		CHARTREUX LOT A1		
CHARTREUX LOT C	50,00%	IP			50,00%	IP
CHARTREUX LOT E	100,00%	IG			100,00%	IG
	100,00%	IG		CHARTREUX LOTS B-D		
CHELLES AULNOY MENDES FRANCE	50,00%	IP			50,00%	IP
CHOISY LOGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
CIP	60,00%	IG			60,00%	IG
CIP RESIDENCES	80,00%	IG			80,00%	IG
CLICHY BAC D'ASNIERES	75,00%	IG			75,00%	IG
CLICHY BRC	50,00%	IP			50,00%	IP
COPRIM RESIDENCES SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
CUGNAUX - LEO LAGRANGE	50,00%	IP			50,00%	IP
DEVILLE CARNOT	60,00%	IG			60,00%	IG
DOMAINE DE STONEHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
DUNKERQUE PATINOIRE DEV	50,00%	IP			50,00%	IP
	75,00%	IG		ECULLY SO'IN		
	51,00%	IG		EIFFEL FLOQUET		
	70,00%	IG			70,00%	IG
EPRON - ZAC OREE DU GOLF			ERAGNY GUICHARD		51,00%	IG
	50,00%	IP			50,00%	IP
ESPACES DE DEMAIN	50,00%	IP			50,00%	IP
ETAMPES NOTRE DAME	50,00%	IP			50,00%	IP
ETERVILLE ROUTE D'AUNAY	50,00%	IP			50,00%	IP
EURONANTES 1E SCCV	50,00%	IP			50,00%	IP
FAVERGES	100,00%	IG			100,00%	IG
FEP INVESTISSEMENTS SARL	100,00%	IG			100,00%	IG
	90,00%	IG		FOCH SULLY SAS		
FONTENAY ESTIENNES D'ORVES	50,00%	IP			50,00%	IP
GIGNAC MOUSSELINE	70,00%	IG			70,00%	IG
GIVORS ROBICHON	85,00%	IG			85,00%	IG
			GOELETES GRAND LARGE		50,00%	IP
	40,00%	IP		HAMEAU DES GRANDS PRES		
			HPL ARROMANCHES		100,00%	IG
IDEAL MODUS 1.0	80,00%	IG			80,00%	IG
ILOT AB	80,00%	IG			80,00%	IG
INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE	100,00%	IG			100,00%	IG
ISTRES PAPAILLE	70,00%	IG			70,00%	IG
			IVRY CHAUSSINAND		64,00%	IG
JACQUES COEUR	50,00%	IP			50,00%	IP
JARDINS D'IRIS	60,00%	IG			60,00%	IG
JDA OUISTREHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		LA MANTILLA COMMERCES		
LAVOISIER	80,00%	IG			80,00%	IG
LES 3 LUC SCCV	100,00%	IG			100,00%	IG
LES ECRIVAINS	70,00%	IG			70,00%	IG
			LES HAUTS VERGERS		55,00%	IG
LES MESANGES	55,00%	IG	LES JARDINS DU VILLAGE		80,00%	IG
LES PORTES DU LEMAN	70,00%	IG			55,00%	IG
LES SUCRES	50,00%	IP			70,00%	IG
LESQUIN PARC	50,00%	IP			50,00%	IP
LINAS COEUR VILLE 1	71,00%	IG			50,00%	IP
	70,00%	IG		L'OREE DES LACS		
LYON LA FABRIC	50,00%	IP			71,00%	IG
MADELEINE PRE CATELAN	51,00%	IG			50,00%	IP
MADELEINE SAINT CHARLES	50,00%	IP			51,00%	IG
MARQUETTE CALMETTE	50,00%	IP			50,00%	IP
			MASSY NOUAILLE		50,00%	IP
MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	IP			80,00%	IG
MEHUL 34000	70,00%	IG			50,00%	IP
MERIGNAC OASIS URBAINE	90,00%	IG			70,00%	IG
MONROC - LOT 3	50,00%	IP			90,00%	IG
MONS EQUATION	50,00%	IP			50,00%	IP
NICE ARENAS	100,00%	IG			50,00%	IP
NOGENT PLAISANCE	60,00%	IG			100,00%	IG
NOISY BOISSIERE	51,00%	IG			60,00%	IG
					51,00%	IG

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2022	METHODE CONSO 31/12/2022	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023
NORMANDIE REALISATIONS	100,00%	IG		NORMANDIE HABITAT		
NORMANDIE RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
PARIS ALBERT	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		PARNASSE SAS		
PATIOS D'OR FLEURY LES AUBRAIS	64,00%	IG			64,00%	IG
PAYSAGES SAS	51,00%	IG			51,00%	IG
PORTE DU CANAL	50,00%	IP			50,00%	IP
PRADES BLEU HORIZON	50,00%	IP			50,00%	IP
PRAGMA	100,00%	IG			100,00%	IG
PROJECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
PROJECTIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
PROJECTIM IMMOBILIER	100,00%	IG			100,00%	IG
	60,00%	IG		PROJECTIM MARCQ C. DE VILLE		
PROMOSEINE SNC	33,33%	IP			33,33%	IP
	50,00%	IP		PRONY		
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	51,00%	IG			51,00%	IG
	77,00%	IG		RESIDENCE AUSTRALIS		
RESIDENCE DU DONJON	40,00%	IP			40,00%	IP
	68,40%	IG		RESIDENCIAL		
RHIN ET MOSELLE 1	100,00%	IG			100,00%	IG
RIVAPRIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
RIVAPRIM RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
ROGARIU	75,00%	IG			75,00%	IG
	100,00%	IG		ROUEN 27 ANGLAIS		
ROUEN RUE LOUIS BLANC	50,00%	IP			50,00%	IP
ROUSSET - LOT 3	70,00%	IG			70,00%	IG
SAINT DENIS WILSON	60,00%	IG			60,00%	IG
SAINT JUST DAUDET	80,00%	IG			80,00%	IG
	50,00%	IP		SAINT MARTIN 3		
SAINT MARTIN DU TOUCH ILOT S9	50,00%	IP			50,00%	IP
	38,00%	IP		SAINT OUEN L'AUMONE OISE		
SCENES DE VIE SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
SCS IMMOBILIER D'ENTREPRISES	52,80%	IG			52,80%	IG
SEINE CLICHY	100,00%	IG			100,00%	IG
SENSORIUM BUREAUX	50,00%	IP			50,00%	IP
SENSORIUM LOGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
SGP REALISATIONS COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
SOAX PROMOTION SAS	58,50%	IG			58,50%	IG
SODEPROM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGAB ILE DE FRANCE	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGAB ROMAINVILLE	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGEAX	60,00%	IG			60,00%	IG
	100,00%	IG		SOGEBROWN POISSY		
SOGECIP	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEMYSJ	51,00%	IG			51,00%	IG
SOGEPROM ALPES HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM CESKA REPUBLIQUA	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM ENTREPRISES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON AMENAGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM MICHLE s.r.o.	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM PARTENAIRES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM REALISATIONS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM ROMANIA SRL	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM SERVICES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM SUD REALISATIONS SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOJEPRIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOPRAB IDF	70,00%	IG			70,00%	IG
ST BARNABE 13004	50,00%	IP			50,00%	IP
	50,00%	IP		SWING RIVE GAUCHE		
	95,00%	IG		TALENCE PUR		
TIR A L'ARC AMENAGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
	80,00%	IG		TNF		
TOULOUSE LES IZARDS	51,00%	IG			51,00%	IG
TOUR D² SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
TRETS CASSIN LOT 4	70,00%	IG			70,00%	IG
UEC PROMOTION	100,00%	IG			100,00%	IG
	50,00%	IP		VERNAISON RAZAT		
VERNONNET - FIESCHI	51,00%	IG			51,00%	IG
VIENNE BON ACCUEIL	50,00%	IP			50,00%	IP
VILLAS URBAINES	80,00%	IG			80,00%	IG
VILLENEUVE ASCQ TECHNIQUES BUR	50,00%	IP			50,00%	IP
			VILLENEUVE BONGARDE T2		51,00%	IG
VILLENEUVE D'ASCQ RUE DES TECHNIQUE	50,00%	IP			50,00%	IP
VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE	51,00%	IG			51,00%	IG
VILLEURBANNE TEMPO	100,00%	IG			100,00%	IG
WAMBRECHIES RESISTANCE	50,00%	IP			50,00%	IP

IG = INTEGRATION GLOBALE

IP = INTEGRATION PROPORTIONNELLE

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PERIMETRE CONSOLIDATION

Evolution quantitative par méthode de consolidation (En nombre de sociétés consolidées)	12/2022	Entrées	Sorties	Chgt de méthode conso	12/2023
Intégrations globales	106	7	-17		96
Intégrations proportionnelles	54	2	-8	1	49
Mises en équivalence	71	4	-9	-1	65
TOTAUX	231	13	-34	0	210

Sur les 13 entrantes :

- 12 sont des créations de sociétés (6 IG ; 2 IP ; 4 ME)
- 1 est un rachat de société (1 IG)

Sur les 34 sorties

- 19 sociétés ont été liquidées (8 IG; 6 IP; 5 ME)
- 9 sociétés ont été déconsolidées (3 IG ; 2 IP ; 4 ME)
- 5 sociétés ont été radiées par transmission universelle de patrimoine (IG)
- 1 société a été cédée (IG)

Une société, dont le taux de détention était de 40% (MEE) est passé à 50% (IP).

4. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

4.1 ACTIF IMMOBILISÉ

L'actif immobilisé est valorisé selon la méthode du coût historique.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ou de production. Elles comprennent notamment des logiciels informatiques amortis de manière linéaire sur des durées allant de 1 à 5 ans, mais également les écarts d'acquisition amortis sur 5 ans.

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont valorisées au coût d'acquisition. Les principaux modes et durées d'amortissement sont les suivants :

Désignations	Mode	Durée
Matériel Informatique	Dégressif	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire-Dégressif	5 à 10 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Téléphonie	Linéaire	2 à 5 ans

Les immobilisations financières comprennent :

Les participations non consolidées : elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'usage à la date de clôture est inférieure à la valeur brute comptable.

Les autres immobilisations financières (créances rattachées à des participations, prêts, divers) sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'usage à la date de clôture est inférieure à la valeur brute comptable.

Les titres mis en équivalence :

Les titres mis en équivalence sont évalués à hauteur de la quote-part de situation nette des sociétés détenues.

4.2 ACTIFS CIRCULANT

Stocks et encours de production :

Les stocks et encours de production sont évalués à leur coût de revient et comprennent :

- Les charges foncières évaluées à leur coût d'acquisition,
- Les coûts d'aménagement et de construction,
- Les frais financiers des opérations d'aménagement et de promotion jusqu'à la date de livraison du programme,
- Les honoraires de gestion,
- Les honoraires de commercialisation.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks et encours d'opérations immobilières est inférieure à leur prix de revient, des provisions pour dépréciation sont comptabilisées et complétées par des provisions pour risques et charges selon le cas.

L'application de la méthode à l'avancement dans les comptes consolidés implique un déstockage partiel du stock ainsi qu'une extourne partielle des honoraires constatés d'avance qui, en regard du chiffre d'affaires constaté en application de cette méthode, détermine la marge brute à l'avancement à la clôture de l'exercice.

Le résultat à l'avancement est obtenu en appliquant un pourcentage d'avancement à la marge prévisionnelle de chaque opération, ventilée entre chiffre d'affaires et prix de revient.

La méthode d'estimation du taux d'avancement technique intègre la valeur du terrain dans la base de calcul. Cette méthode d'estimation est destinée à mieux traduire la réalité de l'avancement et a pour conséquence d'accélérer la prise en compte du résultat des opérations de promotion immobilière. Le degré d'avancement technique atteint est déterminé sur la base de confirmations de tiers, notamment des architectes.

Les marges internes réalisées sur les honoraires de gestion compris dans les stocks d'opérations sont éliminées.

Conformément aux préconisations de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les dépenses de publicité liées aux programmes (plaquettes, mailings, brochures, panneaux, bulle de vente, appartements témoins, ...) ne présentent pas un caractère activable au regard des règles du Plan Comptable Général et notamment du règlement 2004-06 relatif à la définition et aux règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs.

Les dépenses sont comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Créances clients et comptes rattachés – Autres Créances

Les créances correspondent aux ventes signées déduction faite des appels de fonds reçus, sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire, calculée en fonction des perspectives de remboursement, est inférieure à leur valeur comptable.

4.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont comptabilisées à la clôture de l'exercice :

- Si une obligation existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture ;
- Pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixées de façon précise.

Elles comprennent notamment :

- Les provisions pour risques et charges à hauteur de 8 323 K€ dont :
 - Les provisions destinées à couvrir les litiges, contentieux et aléas prévisibles des activités du Groupe, ces dernières s'élèvent à 3 019 K€ ;
 - Les provisions pour risques sociaux qui s'élèvent à 1 338 K€ ;
 - Les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des litiges fiscaux pour un montant de 194 K€. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés et font l'objet éventuellement d'une provision pour risques lorsqu'ils sont contestés ;
 - Les provisions pour pertes à terminaison concernant les opérations immobilières en cours, qui sont évaluées à partir des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération, sans compensation, elles s'élèvent à 3 773 K€.
- La provision pour engagements de retraite et assimilés.
Les engagements de retraite et assimilés sont évalués selon les principes définis par la réglementation internationale. Le coût des indemnités de départ, des compléments de retraite et des engagements assimilés est pris en charge au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les salariés. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel et de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite ou à l'âge minimum requis pour en bénéficier dans le cas où certains droits sont acquis de manière irrévocable avant cette date. Le calcul repose sur une méthode actuarielle intégrant des hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ et de rentabilité des placements à long terme. Le taux d'actualisation retenu pour 2023 est de 4 %. Le total des provisions constituées à la clôture de l'exercice s'élève à 1 255 K€.

4.4 COMPTE DE RÉSULTAT

4.4.1 FAITS GÉNÉRATEURS DES PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le Groupe Sogeprom comptabilise les opérations de promotion immobilière selon la méthode à l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture. Il constate donc le chiffre d'affaires et le résultat des opérations concernées selon le degré d'avancement technique atteint (pourcentage d'avancement des coûts réalisés à la date d'arrêt) et selon le niveau de commercialisation acté (avancement commercial).

4.4.2 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE :

Conformément à l'avis n°27 de l'Ordre des Experts Comptables, le résultat par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part du Groupe) et le nombre moyen des actions en circulation au cours de l'exercice et exclut les actions propres d'autocontrôle s'il en existait.

	12/2023	12/2022
Numérateur		
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	4 217	19 818
Dénominateur		
Nombre d'actions moyen à la date de clôture	3 630 000	3 630 000
Résultat net part du groupe par action (en Euros)	1,16	5,46

5. PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

5.1 ACTIFS

5.1.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	Reclassement	31/12/2023
LOGICIELS	4 189	150			4 339
DROIT DE BAIL	121				121
FONDS COMMERCIAL	376				376
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS		574			574
ECARTS D'ACQUISITION	18 916				18 916
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23 601	724	0	0	24 325

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES	Reclassement	31/12/2023
LOGICIELS	3 905	170			4 075
DROIT DE BAIL	0				0
FONDS COMMERCIAL	121				121
ECARTS D'ACQUISITION	11 998	1 727			13 725
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	16 024	1 896	0	0	17 920
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7 577				6 405

5.1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	Variation périmètre	31/12/2023
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	236				236
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 182	177	-31		7 329
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 418	177	-31	0	7 565

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES	Variation périmètre	31/12/2023
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	235				235
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 858	585			5 443
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 092	585	0	0	5 678
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 326				1 887

5.1.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	AUGMENTATION	DIMINUTION (*)	VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2023
VALEURS BRUTES					
TITRES DE PARTICIPATION	326	1	-112	4	219
DIVIDENDES A RECEVOIR	699		-259		440
PRETS CAUTIONNEMENTS ET AUTRES CREANCES	8 344	2 722	-2 082		8 984
TOTAL VALEURS BRUTES	9 369	2 723	-2 453	4	9 643
PROVISIONS					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES TITRES	-210	-2	836	-742	-118
AUTRES PROVISIONS	-225	-278	145		-358
TOTAL PROVISIONS	-435	-280	981	-742	-476
TOTAL VNC DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	8 934				9 168

Les titres de participations non consolidés se détaillent comme suit :

	MONTANT		
SOCIETES	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2023
169 SAINT SIMON	1,524	50,00%	0,762
DOMAINE DURANDY	1,600	25,00%	0,400
ADRELLES	1,524	80,00%	1,220
CERCLE DES ARTS	1,000	37,50%	0,375
DIAGONALE	0,100	75,00%	0,075
AZURELLES	1,524	30,00%	0,457
CHARITE GIRANDIERE	2,000	50,00%	1,000
CANNES GRAND PARC	1,500	15,00%	0,225
TERRASSES DU BEL AIR	2,000	40,00%	0,800
CAP VERT	5,000	30,00%	1,500
CARRE SAINT-LOUIS	15,245	49,00%	7,470
PORTU ONDOAN	2,000	40,00%	0,001
VALENCE CHAMPS DE MARS	1,600	50,00%	0,800
CITADELLE	15,240	15,60%	2,378
LES BAIGNOTS	2,000	40,00%	0,001
CLOS FABRON	15,245	30,00%	4,573
SAINT CLAIR	1,000	50,00%	0,500
COTE CROISE	1,524	25,00%	0,381
COURS LAFAYETTE	1,524	30,00%	0,457
CYCLADES D'AVIGNON	0,100	75,00%	0,075
DOMAINE ATEKA	2,000	40,00%	0,800
DOMAINE ENTRE LES HORTS	7,622	25,00%	1,906
SOGEPROM ATLANTIQUE	1,600	80,00%	1,280
PARC ACTIVITES VALENTINE	16,000	30,00%	4,800
LYON BON LAIT	1,600	35,00%	0,560
ROUBAIX FOCH LECLERC	1,000	30,00%	0,300

SOCIETES	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2023
JARDINS DE BOURBRE	1,600	40,00%	0,640
HAUTS DE FONTAINE	3,049	30,00%	0,915
JACQUEMARS GIELLE BOURGOGNE	1,600	25,00%	0,400
JARDINS ELSA	1,524	40,00%	0,610
LA CROISIERE	2,000	45,00%	0,000
LA JARDINERIE	1,000	37,50%	0,375
LAVANDOU	16,000	40,00%	6,400
LE BAILLY	1,000	40,00%	0,400
LES 7 DENIERS	1,524	50,00%	0,762
LEZVERT	0,152	80,00%	0,121
3 CHATEAUX	1,200	50,00%	0,600
MANOIRS DE FONTANIERES	1,500	25,00%	0,375
MENTON VILLA FARNESE	1,524	25,00%	0,381
PERI GINOUX MONT ROUGE	1,600	50,00%	0,800
PERIER	0,200	40,00%	0,080
PERIGARES	1,500	33,00%	0,495
PLACE SAINT CHARLES	0,200	50,00%	0,100
RESIDENCE BEL CANTO	1,600	34,00%	0,544
RESIDENCE DE RIQUIER	1,600	25,00%	0,400
RESIDENCE DU GOLF	1,829	15,00%	0,274
RESIDENCE DU PARC STRASBOURG	1,000	37,50%	0,375
HEGEL PROJECTIM	1,600	85,00%	1,360
BOBIGNY HOTEL DE VILLE	1,600	35,00%	0,560
HAUSQUETTE 1	2,000	40,00%	0,001
SAINT MORITZ	3,049	25,00%	0,762
SAMVER	1,524	15,00%	0,229
AIX BOUENHORE	1,000	10,00%	0,100
VERLAINE	0,100	30,00%	0,030
VILLEVIEILLE	1,600	25,00%	0,400
LYON JOANNES	1,500	50,00%	0,750
CANNES MARIA AMENAGEMENT	1,000	15,00%	0,150
QUINTESSANCE VALESCURE	1,500	50,00%	0,750
MERIGNAC 53/55 RUE LEON BLUM	1,600	30,00%	0,480
GALLIENI	2,000	33,00%	0,001
RSS ICB RESIDE ETUDES	2,000	20,00%	0,400
LIEUSAINTE RUE DE PARIS	1,600	50,00%	0,800
ITSAS LARRUN	2,000	40,00%	0,001
MS FRANCE SAS	37,000	40,00%	14,800
L'ALTUIS	1,000	40,00%	0,400
MONTREUIL ACACIA	1,600	80,00%	1,280
BAHIA	1,000	51,00%	0,510
MANOIR DE JEREMY	1,600	40,00%	0,640
LE BOTERO	1,600	30,00%	0,480
L'OREE DES LACS	1,600	70,00%	1,120
PROJECTIM MARCQ COEUR DE VILLE	1,600	60,00%	0,960
ANTONY DOMAINE DE TOURVOIE	50,000	50,00%	25,000
COURBEVOIE HUDRI	1,000	20,00%	0,200
AUBERVILLIERS CREVECOEUR	1,600	35,00%	0,560
CREIL GAMBETTA	1,600	35,00%	0,560
ENGHIEN VERDUN	1,600	35,00%	0,560
MARCOUSSIS BELLEJAME	1,600	50,00%	0,800
AIX BORDS DU LAC 4	0,200	50,00%	0,100
MUREAUX DUNANT	1,600	35,00%	0,560
PARIS 182 CHÂTEAU DES RENTIERS	1,600	60,00%	0,960
RESIDENCIAL	1,000	68,40%	0,684
SAVIGNY MONT BLANC	1,600	35,00%	0,560

128 MARIUS AUFAN	1,524	60,00%	0,915
SOCIETES	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2023
BUREAUX DORA MAAR	1,000	43,25%	0,433
DU SEPTENTRION	1,524	30,00%	0,457
ISSY 11.3 GALLIENI	37,500	50,00%	18,500
MOSKOWA	0,100	50,00%	0,076
BALARUC	0,100	33,00%	0,033
BAS FOURNEAUX	0,100	34,00%	0,034
BULLE MARINE	0,100	75,00%	0,075
ETANG DE L'OR	0,152	50,00%	0,076
LATARIANE	0,152	46,00%	0,070
SAINT JAMES	0,152	45,00%	0,069
TERRASSES DU LEVANT	1,524	33,00%	0,503
VILLA MERMOZ	1,000	33,00%	0,330
CHENE A LEU 2	1,524	25,00%	0,381
ORPHEA	1,500	50,00%	0,750
VILLA DU MAINE	1,524	30,00%	0,457
JARDIN DES PRINCES	1,524	50,00%	0,762
COURNEUVE 20-26 FRANCS TIREURS	1,600	35,00%	0,560
LUCE CARRE D'OR	1,600	100,00%	1,600
AIX BORDS DU LAC 2	0,200	50,00%	0,100
DOMAINE DES PALMIERS	16,000	45,00%	87,236
ILOT CHAROST	1,600	25,00%	0,400
TOTAL VALEUR BRUTES DES TITRES			219,469
PROVISION POUR DEPRECIATION			-118,044
VALEUR NETTE COMPTABLE DES TITRES			101,425

5.1.4 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence se détaillent comme suit :

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	DISTRIBUTION	RESULTAT 2023	VARIATIONS	31/12/2023
QUOTE-PART DE SITUATION NETTE	10 535	-2 294	3 372	-596	11 016

5.1.5 STOCKS ET EN-COURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

Les stocks et encours de programmes immobiliers se détaillent comme suit :

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2022	STOCKAGE	DESTOCKAGE	VARIATIONS	31/12/2023
OPERATIONS IMMOBILIERES BRUTES	240 206	57 721	-57 577	17 514	257 863
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	-4 118	-4 144	1 780	8	-6 475
TOTAUX	236 088	53 576	-55 797	17 521	251 389

La variation correspond aux encours d'une société qui est passée de MEE à IP.

Au 31 décembre 2023, les stocks achevés non vendus s'élèvent à 22 423 K€ (contre 5 599 K€ au 31/12/2022) représentant 37 logements (4 en 2022) et 390.4 m² de commerces en pied d'immeubles achevés (1 513 m² en 2022).

5.1.6 CRÉANCES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
CREANCES CLIENTS	707 070	541 950
PROVISION POUR DEPRECIATION DES CLIENTS	-501	-1 000
CREANCES CLIENTS VALEURS NETTES	706 569	540 950
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	32 602	30 319
AUTRES CREANCES	102 300	71 311
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES AUTRES CREANCES	-2 242	-1 219
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (*)	4 765	5 984
VALEURS NETTES	137 425	106 395

(*) Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement aux frais généraux qui concernent l'exercice 2024 mais qui ont été enregistrés en 2023

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
CREANCES CLIENTS	540 950			540 950
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	30 319			30 319
AUTRES CREANCES (*)	62 325	8 986		71 311
TOTAUX	633 594	8 986	0	642 580

(*) Cela correspond principalement aux comptes courants pour 51 556 k€,

5.1.7 DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		37 727
DISPONIBILITES	112 684	44 361
VALEURS NETTES	112 684	82 088

5.2 PASSIFS

5.2.1 TABLEAU DE VARIATION DES FOND PROPRES CONSOLIDÉS

(En milliers d'Euros)

	CAPITAL	PRIMES SUR CAPITAL	RESERVES	RESULTAT	SITUATION NETTE PART DU GROUPE	MINORITAIRES	SITUATION NETTE CONSOLIDÉE
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 31/12/2022	54 450	8 503	166 261	19 818	249 032	5 401	254 433
AFFECTATION RESULTAT 2022			19 818	-19 818	0		0
DISTRIBUTION			-29 040		-29 040	-1 012	-30 052
RESULTAT 2023				4 217	4 217	2 613	6 830
AUTRES MOUVEMENTS			9		9	185	194
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 31/12/2023	54 450	8 503	157 048	4 217	224 218	7 187	231 405

Au 31 décembre 2023, le capital social est composé de 3 630 000 actions au nominal de 15 euros.

5.2.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES		VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2023
			Utilisées	Non utilisées		
RISQUES	5 610	4 376	-1 163	-861	101	8 062
LITIGES	375	58	-172			261
PROVISION POUR RETRAITE	1 196	75	-16			1 255
TOTAUX	7 181	4 509	-1 352	-861	101	9 578

Les dotations aux provisions s'expliquent principalement par :

Logement Régions	: 1 937 K€	Contentieux
Risques sociaux	: 292 K€	Contentieux
Tertiaire IDF	: 1 376 K€	Contentieux
Logement IDF	: 542 K€	Contentieux

Et les reprises :

Logement Régions	: - 1 131 K€	Contentieux
Risques sociaux	: - 478 K€	Contentieux
Tertiaire Régions	: -400 K€	Contentieux

5.2.3 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, ET AUTRES DETTES FINANCIERES

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	139 095	131 561
COMPTES COURANTS ASSOCIES	68 908	52 595
TOTAL	208 003	184 156

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	139 404	44 752		184 156

5.2.4 DETTES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
FOURNISSEURS	167 780	154 798
DETTE FISCALE ET SOCIALE	117 131	88 646
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	8 747	7 332
AUTRES DETTES	30 156	2 199
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	428 706	331 183
TOTAL	752 521	584 159

(*) Les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance.

1/ Les impôts différés actifs sont compensés avec les impôts différés passifs au 31 Décembre 2022 et 2023.

5.3 COMPTE DE RÉSULTAT

5.3.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires consolidé comprend les produits des ventes des programmes livrés ainsi que la fraction vendue des programmes en cours de réalisation au prorata de l'avancement technique et des ventes actées constaté à la clôture de l'exercice. Il comprend également les prestations de services facturées au cours de l'exercice.

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	31/12/2023
Ventes de programmes	590 284	491 665
Production vendue de services	29 330	18 382
CHIFFRE D'AFFAIRES	619 613	510 047

5.3.2 DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
DOTATIONS SUR IMMOBILISATIONS	-893	-755
DOTATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	-1 714	-4 819
REPRISES SUR ACTIF CIRCULANT	1 984	6 455
DOTATIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-3 513	-4 509
REPRISES SUR RISQUES ET CHARGES	2 567	2 213
TOTAUX	-1 570	-1 415

5.3.3 FRAIS DE PERSONNEL

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
SALAIRES BRUTS	22 208	22 550
CHARGES SOCIALES	11 613	11 149
TOTAUX	33 821	33 99

5.3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
LOCATIONS ET CHARGES LOCATIVES	7 321	5 096
REMUN.D'INTERMEDIAIRES & HONORAIRES	13 422	9 036
FRAIS DE PUBLICITE	5 192	4 746
AUTRES CHARGES EXTERNES	15 137	19 747
TOTAUX	41 072	38 625

5.3.5 RÉSULTAT FINANCIER

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
DOTATIONS FINANCIERES	-1	-2
REPRISES FINANCIERES	9	836
CHARGES FINANCIERES	-1 663	-6 758
PRODUITS FINANCIERS	1 948	5 091
TOTAUX	293	-832

5.3.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
PRIX CESSION ELEMENTS D'ACTIFS	3	64
VNC ACTIFS CEDES	-18	-156
DOTATION PROVISIONS	-225	-278
REPRISES PROVISIONS		145
DIVERS	904	-1 056
TOTAUX	664	-1 281

5.3.7 IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

La charge d'impôt comptabilisée se ventile comme suit :

	2023	2022
Impôts exigibles	(3 803)	(5 768)
Impôts différés	1 411	(1 072)
Provision pour Impôt		
Total impôts	(2 392)	(6 841)

La réconciliation entre le taux d'impôt théorique et le taux effectif constaté dans le compte de résultat consolidé est explicité ci-après :

	Base	IS	Taux
<u>SOGEPROM</u>			
Résultat courant	13 259		
Résultat exceptionnel	-5 681		
Résultat des mises en équivalence transparentes	1 984		
Part des minoritaires dans les transparentes IG	- 846		
	8 716		
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante (25,83 %)		(2 251)	25,83 %
<u>Ecart entre impôt théorique et impôt effectif sur :</u>			
Différences permanentes :	258	-67	
Différences temporaires :			
Autres différences temporaires	286	-74	
Total charge d'impôts		(2 392)	27,44 %

a. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

SOGEPROM a délivré pour le compte de ses filiales de promotion immobilière et majoritairement au bénéfice des organismes de financement, divers cautionnements à hauteur de 6 229 K€.

Engagements reçus

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties, essentiellement de paiement d'indemnité d'immobilisation, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 20 388 K€.

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties d'achèvement sur les opérations immobilières en cours de construction, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 237 361 K€.

Les lignes de crédit autorisées non utilisées pour l'ensemble des filiales de Sogeprom représentent 542 674 K€.

Passifs éventuels

Le groupe SOGEPROM est assigné au titre de diverses réclamations pour un montant global de 35 910 K€. Des provisions ont été constituées dans les structures appropriées à hauteur des risques estimés soit 3 825 K€.

En effet, l'essentiel de ces réclamations est couvert par nos assurances.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 INFORMATIONS SECTORIELLES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE ET SECTEUR D'ACTIVITÉ (VENTES ET HONORAIRES)

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
PROMOTION LOGEMENTS	199 694	224 640	296 900	227 010			496 594	451 650
PROMOTION ENTREPRISE	55 668	36 146	65 927	20 822			121 596	56 968
COMMERCE							0	0
AUTRES							1 424	1 429
TOTAUX	255 363	260 786	362 827	247 832	0	0	619 613	510 047

STOCKS ET EN-COURS DE PROMOTION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES ET PAR PÔLES

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
PROMOTION LOGEMENTS	106 928	93 293	120 441	150 432			227 369	243 726
PROMOTION ENTREPRISE	8 681	1 717	0	5 939	3	3	8 684	7 658
COMMERCE							0	0
AUTRES							35	5

Groupe Sogeprom États Financiers Consolidés au 31/12/2023						 SOGE PROM		
TOTAUX	115 609	95 010	120 441	156 371	3	3	236 088	251 389

RÉSULTAT D'EXPLOITATION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES ET PAR PÔLES

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
PROMOTION LOGEMENTS	20 128	17 362	30 411	16 064			50 539	33 425
PROMOTION ENTREPRISE	8 171	3 535	5 082	4 992	-35	-528	13 218	8 000
COMMERCES			85	835			85	835
AUTRES							-38 505	-32 569
TOTAUX	28 299	20 897	35 578	21 891	-35	-528	25 337	9 691

6.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de Direction ne sont pas communiquées car cela reviendrait à communiquer une information individuelle.

Des jetons de présence ont été comptabilisés pour un montant de 28 K€ au titre de l'exercice 2023.

6.3 EFFECTIFS

L'effectif moyen 2023 du groupe SOGEPROM est de 286,7.

Répartition des effectifs de fin de période :	2023	2022
Sogeprom	169,8	170
Centre Val de Loire	7	7
Pragma	47,1	50
Projectim	13,9	15
Sogeprom Lyon	16,8	13
Sogeprom Côte d'Azur	17	17
Investir Immobilier Normandie	20,5	24
Isère	7	6
Aquitaine	4	5
Détachés	9	12
Total	312,1	319

6.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Deloitte				Ernst & Young				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	81	76	35%	30%	81	76	36%	32%	0		0%	
- Autres entités dans le groupe	153	172	65%	70%	145	164	64%	68%	21		100%	
Services autres que la certification des comptes												
- Emetteur												
- Autres entités dans le groupe												
Sous-total	234	248	100%	100%	226	240	100%	100%	21	0	100%	0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
Sous-total												
TOTAL	234	248	100%	100%	226	240	100%	100%	21	0	100%	0%

6.5 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Conformément au règlement ANC n° 2010-03 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales, nous vous informons que les transactions avec les parties liées correspondent à l'un des cas suivants :

- Sont conclues à des conditions normales de marché,
- Sont encore sociétés mères et filles détenues en « quasi-totalité » ou sœurs,
- Ne sont pas significatives.

En conséquence, la liste des informations requises en annexes par le règlement ne trouve pas à s'appliquer au cas présent.

6.6 FAITS MARQUANTS ET ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Évènement post-clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements postérieurs susceptibles d'impacter significativement les résultats 2023 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Compte tenu du contexte difficile que traverse le secteur de la promotion immobilière, un projet de plan de sauvegarde de l'emploi (PSE), concernant le groupe SOGEPROM, a été présenté aux instances représentatives du personnel en date du 5 mars 2024, et par la suite à l'ensemble des collaborateurs.

Ce plan dont la mise en œuvre serait effective courant 2024, à l'issue des négociations avec les instances représentatives du personnel, conduirait à la suppression de 44 emplois au sein des équipes de SOGEPROM.

Compte tenu du calendrier ci-dessus, cet événement est considéré comme un événement 2024 n'impactant pas les comptes 2023.

7. TABLEAUX DE FINANCEMENT

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2023

KEUR

	2023	2022
Flux de Trésorerie liés à l'activité		
Résultat net part du groupe	4 217	19 818
+ Résultat hors groupe	2 613	2 969
- Quote-part dans les résultats des MEE	-3 372	-4 128
Résultat Net des sociétés intégrées	3 459	18 660
Elimination des charges et produits sans incidences sur la trésorerie		
Dotations/ Reprises amortissements et provisions	4 077	2 850
Variations des impôts différés	-1 411	1 072
Plus et moins-values de cession, nettes	4 166	1
Abandons de créances		
Marge Brute d'autofinancement des sociétés intégrées	10 291	22 582
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2 294	1 238
Variation du besoin en fonds de roulement (hors comptes courants)	67 686	57 184
Variation des apports en compte courant aux opérations de promotion	-50 912	-16 737
Flux Net de Trésorerie lié à l'activité	29 358	64 267
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	-3 628	-3 305
Cessions d'immobilisations	2 085	2 016
Incidence des variations de périmètre	-1 548	-6 508
Variation nette des placements à court terme	-8 603	0
Flux Net de Trésorerie lié aux opérations d'investissement	-11 693	-7 797
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés	-38 130	-7 255
Augmentation de capital	4	106
Remboursements nets d'emprunts	24 726	-6 000
Variation nette des concours bancaires courants	1 453	
Flux Net de trésorerie liés aux opérations de financement	-11 947	-13 149
Incidence de la variation des taux de change	-4	7
Variation de Trésorerie	5 714	43 328
Trésorerie d'ouverture	-17 589	-60 918
Trésorerie de clôture	-11 875	-17 589

SOGEPROM
SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS
Société Anonyme au capital de 54.450.000 euros
Siège social : Immeuble Ampère e+, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE
722 065 257 RCS NANTERRE

(la « **Société** »)

**EXTRAIT DE
PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 17 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre le dix-sept juin, à onze heures, les Actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle, au siège social, sur convocation du Conseil d'administration faite conformément à la loi et aux statuts.

-----/-----
PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports et faisant apparaître un bénéfice de 4.217 milliers d'euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux Administrateurs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports qui font apparaître un bénéfice de 8.407.018,12 euros.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- décide d'affecter bénéfice net comptable de 8.407.018,12 euros, augmenté du report à nouveau antérieur, créditeur de 111.644.053,93 euros, soit un bénéfice distribuable de 120.051.072,05 euros à affecter de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	8.407.018,12 EUR
Affectation à la réserve légale (la réserve légale est bien dotée à hauteur de 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	0 EUR
Report à nouveau antérieur	111.644.053,93 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	120.051.072,05 EUR
Affectation :	
A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0 EUR
Versement de dividende¹ : (soit 2,30 EUR par action)	8.349.000 EUR
Au report à nouveau	111.702.072,05 EUR

- décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 18 juin 2024.
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2020	4,35 EUR
2021	1,90 EUR
2022	8,00 EUR

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

-----/-----

¹ Le dividende attribué aux Actionnaires, personnes morales, n'est pas éligible à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

ONZIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs à la société MEDIALEX PARIS sise 4 place du 8 mai 1945, 92532 LEVALLOIS-PERRET, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

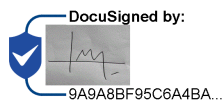
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

-----/-----

Pour extrait conforme à l'original

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le signataire convient de signer électroniquement le présent extrait de procès-verbal par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), reconnaît à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et confère date certaine à celle attribuée à la signature du présent extrait de procès-verbal par le service DocuSign (www.docusign.com).

Monsieur Eric GROVEN
Président du Conseil d'administration



BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

(Montants exprimés en milliers d'euros)

ACTIF	2023	2022	PASSIF	2023	2022
ACTIF IMMOBILISE	28 475	29 372	CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	224 218	249 032
Immobilisations incorporelles	6 405	7 577	Capital (1)	54 450	54 450
Dont écart d'acquisition	5 191	6 918	Prime d'apport (1)	8 503	8 503
Immobilisations corporelles	1 887	2 325	Réserves et résultat consolidés (2)	161 265	186 079
Immobilisations financières	9 167	8 934	INTERETS MINORITAIRES	7 187	5 401
Titres mis en équivalence	11 016	10 535	PROVISIONS	9 578	7 181
ACTIF CIRCULANT	980 823	1 192 766	DETTES	768 315	960 524
Stocks et encours de programmes immobiliers	251 389	236 088	Emprunts et dettes financières	131 561	139 095
Clients et comptes rattachés	540 950	706 569	Autres dettes financières (comptes courants)	52 595	68 908
Autres créances et comptes de régularisation	106 396	137 425	Fournisseurs et comptes rattachés	154 798	167 780
Valeurs mobilières de placement	37 727		Autres dettes et comptes de régularisation	429 360	584 740
Disponibilités	44 361	112 684			
TOTAL ACTIF	1 009 298	1 222 138	TOTAL PASSIF	1 009 297	1 222 137

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net consolidé

(3) Dont impôts différés nets

4 217

7 332

19 818

8 747

Pour copie certifiée conforme à l'original
Béatrice LIEVRE-THERY
Directrice générale

Sogeprom

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Sogeprom

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Sogeprom,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Sogeprom relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion**■ Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge des opérations de promotion selon la méthode de l'avancement

Comme indiqué dans la note 4.2 « Stocks et encours de production » de l'annexe aux comptes consolidés, votre société applique la méthode à l'avancement pour la comptabilisation du chiffre d'affaires et des marges sur les opérations de promotion. Le résultat à l'avancement est obtenu en appliquant un pourcentage d'avancement à la marge prévisionnelle de chaque opération, ventilée entre le chiffre d'affaires et le prix de revient, tel qu'indiqué dans cette note de l'annexe aux comptes consolidés.

Comme indiqué dans les notes 4.2 « Stocks et encours de production » et 4.3 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes consolidés, votre société constitue des provisions pour couvrir les risques inhérents à son activité de promoteur et en particulier :

- ▶ lorsque la valeur de réalisation des stocks et des encours d'opérations immobilières est inférieure à leur prix de revient, des provisions pour dépréciation sont comptabilisées et complétées par des pertes à terminaison le cas échéant ;
- ▶ des provisions destinées à couvrir les litiges, les contentieux et les aléas prévisibles des activités de votre société.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés et nous avons apprécié leur correcte application. Nous avons également procédé aux appréciations du caractère raisonnable des estimations significatives retenues et de la présentation d'ensemble des comptes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité

d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris-La Défense, le 31 mai 2024

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés

ERNST & YOUNG Audit

Emmanuel Proudhon

 *Valverde Luc*

Emmanuel Proudhon

Luc Valverde

COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31/12/2023

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

(Montants exprimés en milliers d'euros)

ACTIF	2023	2022	PASSIF	2023	2022
ACTIF IMMOBILISE	28 475	29 372	CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	224 218	249 032
Immobilisations incorporelles	6 405	7 577	Capital (1)	54 450	54 450
Dont écart d'acquisition	5 191	6 918	Prime d'apport (1)	8 503	8 503
Immobilisations corporelles	1 887	2 325	Réserves et résultat consolidés (2)	161 265	186 079
Immobilisations financières	9 167	8 934	INTERETS MINORITAIRES	7 187	5 401
Titres mis en équivalence	11 016	10 535	PROVISIONS	9 578	7 181
ACTIF CIRCULANT	980 823	1 192 766	DETTES	768 315	960 524
Stocks et encours de programmes immobiliers	251 389	236 088	Emprunts et dettes financières	131 561	139 095
Clients et comptes rattachés	540 950	706 569	Autres dettes financières (comptes courants)	52 595	68 908
Autres créances et comptes de régularisation	106 395	137 425	Fournisseurs et comptes rattachés	154 798	167 780
Valeurs mobilières de placement	37 727		Autres dettes et comptes de régularisation	429 360	584 740
Disponibilités	44 361	112 684			
TOTAL ACTIF	1 009 297	1 222 137	TOTAL PASSIF	1 009 297	1 222 137

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net consolidé

(3) Dont impôts différés nets

4 217

7 332

19 818

8 747

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DÉCEMBRE 2023

(Montants exprimés en milliers d'euros)

	Exercice 2023	Exercice 2022
Chiffre d'affaires	510 047	619 613
Autres produits d'exploitation (locations, indemnités...)	11 950	13 651
Achats consommés (nets de variation de stocks)	-436 328	-528 242
Charges de personnel	-33 699	-33 821
Autres charges d'exploitation	-38 625	-41 072
Impôts et taxes	-2 239	-3 222
Dotations/reprises aux amortissements et provisions	-1 415	-1 570
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	9 691	25 337
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-1 727	-793
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	7 964	24 544
Charges et produits financiers	-832	293
Charges et produits exceptionnels	-1 281	664
Impôts sur les résultats	-2 392	-6 841
Résultat net des entreprises intégrées	3 459	18 660
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	3 372	4 128
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 830	22 788
Intérêts minoritaires	-2 613	-2 969
Résultat net (Part du Groupe)	4 217	19 818
Nombre d'actions (clôture)	3 630 000	3 630 000
Nombre moyen d'actions	3 630 000	3 630 000
Résultat par action en euros	1,16	5,46

ANNEXES

AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31/12/2023

- SOMMAIRE -

1.	RÉFÉRENTIEL COMPTABLE	6
2.	PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION.....	6
2.1	MÉTHODE DE CONSOLIDATION	6
2.2	DATES DE CLÔTURE DES EXERCICES	7
2.3	ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION	7
2.4	ÉCARTS DE CONVERSION	7
2.5	IMPOSITIONS	7
2.5.1	IMPOSITION DIFFÉRÉE	7
2.5.2	INTÉGRATION FISCALE	8
3.	INFORMATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	9
4.	RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION	11
4.1	ACTIF IMMOBILISÉ	11
4.2	ACTIFS CIRCULANT	12
4.3	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13
4.4	COMPTE DE RÉSULTAT	13
4.4.1	FAITS GÉNÉRATEURS DES PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE 13	
4.4.2	RÉSULTAT NET PART DU GROUPE :	13
5.	PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT	14
5.1	ACTIFS	14
5.1.1	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	14
5.1.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14
5.1.3	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	15
5.1.4	TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	18
5.1.5	STOCKS ET EN-COURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS	18
5.1.6	CRÉANCES D'EXPLOITATION	18
5.1.7	DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	19
5.2	PASSIFS	19
5.2.1	TABLEAU DE VARIATION DES FONDs PROPRES CONSOLIDÉS	19
5.2.2	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	20
5.2.3	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, ET AUTRES DETTES FINANCIÈRES	20
5.2.4	DETtes D'EXPLOITATION	21
5.3	COMPTE DE RÉSULTAT	21
5.3.1	CHIFFRE D'AFFAIRES	21
5.3.3	FRAIS DE PERSONNEL	22
5.3.4	CHARGES D'EXPLOITATION	22
5.3.5	RÉSULTAT FINANCIER	22
5.3.6	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	23
5.3.7	IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	23
a.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	24
6.	AUTRES INFORMATIONS	24
6.1	INFORMATIONS SECTORIELLES	24
6.2	RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	25
6.3	EFFECTIFS	25
6.4	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	26
6.5	TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES	26
6.6	FAITS MARQUANTS ET ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE	26
7.	TABLEAUX DE FINANCEMENT	27

1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés du groupe Sogeprom, sont établis conformément aux règles de consolidation éditées par le règlement de l'ANC 2020-01 applicable depuis le 01 janvier 2021. L'application de ce règlement a impliqué une modification de la présentation des comptes consolidés et la fin de la méthode préférentielle au titre des contrats à long terme.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des états financiers individuels des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation du Groupe. Les états financiers individuels des sociétés de Construction-Vente entrant dans le périmètre sont établis selon les principes et méthodes d'évaluation énoncés par le plan comptable professionnel des promoteurs-constructeurs. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

Le groupe Sogeprom applique la méthode à l'avancement au titre de la comptabilisation des contrats long terme.

Le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe SOGEPROM à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix de ses entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière,
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises,
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de la signature des marchés.

L'ensemble de ces éléments ont été intégrés aux budgets d'opérations.

Les process et contrôles afférents sont particulièrement suivis par la direction de SOGEPROM.

2. PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

2.1 MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe Sogeprom détient, directement ou indirectement, une participation d'au moins 20 %, sont consolidées.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe détient un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés contrôlées conjointement par le Groupe à plus de 20 % (SCI et SNC immobilières, supports juridiques des programmes) sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les autres sociétés détenues à plus de 20 % sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés sont sorties du périmètre de consolidation lorsque le total du bilan est inférieur à 80 K€ et qu'il n'y a plus de stock depuis plus de 2 ans.

La liste détaillée des sociétés composant le périmètre du Groupe, précisant pour chaque entité la méthode de consolidation utilisée est présentée en Note 3 ci-après.

La consolidation est effectuée à partir des comptes individuels des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation, après avoir effectué les retraitements. En particulier, les retraitements spécifiques à l'activité de promotion sont les suivants :

- Reclassement en stock des frais financiers sur les opérations d'aménagement, de promotion ou marchands de biens pour les filiales qui n'incorporent pas ces frais dans leurs états financiers individuels (retraitement d'homogénéisation des principes comptables),

- Élimination des plus-values internes enregistrées lors de cessions de stocks,
- Maintien des honoraires de gestion internes en compte de résultat et élimination de la marge réalisée sur ces honoraires lorsqu'elle est significative,
- Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessitent l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées aux écarts d'évaluation, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un contexte de crise du marché immobilier (forte progression des taux d'intérêt impactant le pouvoir d'achat des acquéreurs de biens immobiliers, fin annoncée du dispositif Pinel, rareté des fonciers, changements d'usage dans l'immobilier tertiaire...). Néanmoins, à moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

2.2 DATES DE CLÔTURE DES EXERCICES

La consolidation est réalisée à partir des comptes individuels des sociétés du groupe arrêtés au 30 septembre ou au 31 décembre 2023.

Pour les sociétés clôturant au 30 septembre, les opérations significatives sont retraitées le cas échéant.

2.3 ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION

À l'occasion d'une prise de participation, l'écart de première consolidation est affecté, en priorité, aux rubriques appropriées du bilan consolidé. Le solde résiduel, s'il y a lieu, est affecté au poste "écart d'acquisition".

Les écarts d'acquisition sont amortis selon un plan spécifique prenant notamment en compte le secteur économique d'activité, les perspectives d'évolution et de rentabilité. Ils peuvent faire l'objet d'amortissements exceptionnels ou de provisions, s'il advient que les objectifs qui avaient prévalu lors de leur acquisition, ne sont pas atteints.

2.4 ÉCARTS DE CONVERSION

Les créances et les dettes en monnaies étrangères (couronne tchèque ou leu roumain) comptabilisées chez Sogeprom sont valorisées au taux de clôture, un écart de conversion relatif à ces derniers est constaté au 31 décembre 2023.

2.5 IMPOSITIONS

2.5.1 IMPOSITION DIFFÉRÉE

Les différences temporaires existant à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables au bilan consolidé des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, font l'objet de provisions pour impôts différés calculées selon la méthode du report variable.

Les dettes ou créances latentes d'impôt sont calculées sur la totalité des différences temporaires, et sur les reports déficitaires, en fonction du taux d'impôt, si celui-ci est fixé, qui sera en vigueur à la date probable d'utilisation des déficits ou de renversement des différences concernées ; à défaut, c'est le taux d'impôt en vigueur à la date d'arrêt des comptes qui est appliqué. Au sein d'une même entité fiscale et pour un même taux, les éventuels soldes nets débiteurs ne sont enregistrés à l'actif qu'à hauteur du montant estimé récupérable à un horizon prévisible.

Les écarts d'évaluation constatés dans le cadre de la première consolidation d'une filiale donnent lieu à comptabilisation d'impôt différé.

Par ailleurs la constatation des marges à l'avancement dans les comptes 2023 a entraîné la comptabilisation d'un produit d'impôt différé de 1 411 K€, dont 2 397 K€ de produits sur les sociétés consolidées en intégration globale et proportionnelle.

Les impôts différés sont présentés en valeur nette à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

Les principales catégories d'impôts différés au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Catégories d'impôt		Montant 2023 (En K€)	Montant 2022 (En K€)
Provisions pour risques non déductibles	IDA	207	912
Reports déficitaires	IDA	286	502
Marges à l'avancement	IDP	(7 797)	(10 291)
Autres différences temporaires	IDA	(28)	123
TOTAL		(7 332)	(8 752)

2.5.2 INTÉGRATION FISCALE

La SOCIETE GENERALE se constitue en application de l'article 223A seule redevable de l'impôt pour elle et ses filiales.

L'intégration fiscale permet d'optimiser l'IS du groupe SG ; une compensation étant effectuée entre les résultats fiscaux bénéficiaires et déficitaires des filiales.

Dans le cadre de la convention SG, les filiales bénéficiaires fiscalement versent l'IS à la tête de groupe. Les filiales déficitaires perçoivent une subvention équivalente à l'économie d'IS générée.

Les sociétés suivantes sont ainsi intégrées fiscalement en 2023 :

SA Sogeprom
SARL Seine Clichy
SAS Coprim Résidences
SAS Investir Immobilier Normandie
SAS Normandie Réalisations
SAS Normandie Résidences
SAS Pragma
SAS Sogeprom Alpes Habitat
SAS Sogeprom Centre Val de Loire
SAS Sogeprom Côte d'Azur
SAS Sogeprom Entreprises
SAS Sogeprom Lyon
SAS Sogeprom Lyon Aménagement
SAS Sogeprom Partenaires
SAS Sogeprom Réalisations
SAS Sogeprom Réalisations Côte d'Azur
SAS Sogeprom Services
SAS Urbanisme et Commerce Promotion
SARL FEP Investissement
SAS Projectim
SAS Sojeprim

3. INFORMATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes ont été intégrées globalement ou proportionnellement :

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2022	METHODE CONSO 31/12/2022	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023
SOGEPROM SA	100,00%	IG			100,00%	IG
1134 AVENUE DE L'EUROPE	50,00%	IP			50,00%	IP
282 MONTOLIVET 12	60,00%	IG			60,00%	IG
908 REPUBLIQUE	40,00%	ME			50,00%	IP
AIX BORDS DU LAC 3	50,00%	IP			50,00%	IP
	50,00%	IP		AIX BORDS DU LAC 4		
AMENAGEMENT DU MARTINET	50,00%	IP			50,00%	IP
AMENAGEMENT FORUM SEINE	33,33%	IP			33,33%	IP
AMIENS - AVENUE GENERAL FOY	100,00%	IG			100,00%	IG
AMPERIM	50,00%	IP			50,00%	IP
ANNEMASSE ILOT BERNARD	80,00%	IG			80,00%	IG
AQPRIM PROMOTION	79,80%	IG			79,80%	IG
	42,00%	IP		ASC LA BERGEONNERIE		
	99,00%	IG		AVARICUM		
BAC GALLIENI	51,00%	IG			51,00%	IG
BASTIDES FLEURIES	64,29%	IG			64,29%	IG
			BEZIERS - LA COURONDELLE		50,00%	IP
BOIS GUILLAUME PARC DE HALLEY	50,00%	IP			50,00%	IP
BOURG BROU	60,00%	IG			60,00%	IG
BRON CARAVELLE	50,00%	IP			50,00%	IP
CAEN CASERNE MARTIN	100,00%	IG			100,00%	IG
CANNES JOURDAN	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		CHARTREUX LOT A1		
CHARTREUX LOT C	50,00%	IP			50,00%	IP
CHARTREUX LOT E	100,00%	IG			100,00%	IG
	100,00%	IG		CHARTREUX LOTS B-D		
CHELLES AULNOY MENDES FRANCE	50,00%	IP			50,00%	IP
CHOISY LOGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
CIP	60,00%	IG			60,00%	IG
CIP RESIDENCES	80,00%	IG			80,00%	IG
CLICHY BAC D'ASNIERES	75,00%	IG			75,00%	IG
CLICHY BRC	50,00%	IP			50,00%	IP
COPRIM RESIDENCES SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
CUGNAUX - LEO LAGRANGE	50,00%	IP			50,00%	IP
DEVILLE CARNOT	60,00%	IG			60,00%	IG
DOMAINE DE STONEHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
DUNKERQUE PATINOIRE DEV	50,00%	IP			50,00%	IP
	75,00%	IG		ECULLY SO'IN		
	51,00%	IG		EIFFEL FLOQUET		
EPRON - ZAC OREE DU GOLF	70,00%	IG			70,00%	IG
			ERAGNY GUICHARD		51,00%	IG
ESPACES DE DEMAIN	50,00%	IP			50,00%	IP
ETAMPES NOTRE DAME	50,00%	IP			50,00%	IP
ETERVILLE ROUTE D'AUNAY	50,00%	IP			50,00%	IP
EURONANTES 1E SCCV	50,00%	IP			50,00%	IP
FAVERGES	100,00%	IG			100,00%	IG
FEP INVESTISSEMENTS SARL	100,00%	IG			100,00%	IG
	90,00%	IG		FOCH SULLY SAS		
FONTENAY ESTIENNES D'ORVES	50,00%	IP			50,00%	IP
GIGNAC MOUSSELINE	70,00%	IG			70,00%	IG
GIVORS ROBICHON	85,00%	IG			85,00%	IG
			GOELETES GRAND LARGE		50,00%	IP
	40,00%	IP		HAMEAU DES GRANDS PRES		
			HPL ARROMANCHES		100,00%	IG
IDEAL MODUS 1.0	80,00%	IG			80,00%	IG
ILOT AB	80,00%	IG			80,00%	IG
INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE	100,00%	IG			100,00%	IG
ISTRES PAILLE	70,00%	IG			70,00%	IG
			IVRY CHAUSSINAND		64,00%	IG
JACQUES COEUR	50,00%	IP			50,00%	IP
JARDINS D'IRIS	60,00%	IG			60,00%	IG
JDA OUISTREHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		LA MANTILLA COMMERCES		
LAVOISIER	80,00%	IG			80,00%	IG
LES 3 LUC SCCV	100,00%	IG			100,00%	IG
LES ECRIVAINS	70,00%	IG			70,00%	IG
			LES HAUTS VERGERS		55,00%	IG
			LES JARDINS DU VILLAGE		80,00%	IG
LES MESANGES	55,00%	IG			55,00%	IG
LES PORTES DU LEMAN	70,00%	IG			70,00%	IG
LES SUCRES	50,00%	IP			50,00%	IP
LESQUIN PARC	50,00%	IP			50,00%	IP
LINAS COEUR VILLE 1	71,00%	IG			71,00%	IG
	70,00%	IG		L'OREE DES LACS		
LYON LA FABRIC	50,00%	IP			50,00%	IP
MADELEINE PRE CATELAN	51,00%	IG			51,00%	IG
MADELEINE SAINT CHARLES	50,00%	IP			50,00%	IP
MARQUETTE CALMETTE	50,00%	IP			50,00%	IP
			MASSY NOUAILLE		80,00%	IG
MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	IP			50,00%	IP
MEHUL 34000	70,00%	IG			70,00%	IG
MERIGNAC OASIS URBAINE	90,00%	IG			90,00%	IG
MONROC - LOT 3	50,00%	IP			50,00%	IP
MONS EQUATION	50,00%	IP			50,00%	IP
NICE ARENAS	100,00%	IG			100,00%	IG
NOGENT PLAISANCE	60,00%	IG			60,00%	IG
NOISY BOISSIERE	51,00%	IG			51,00%	IG

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2022	METHODE CONSO 31/12/2022	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023
NORMANDIE REALISATIONS	100,00%	IG		NORMANDIE HABITAT		
NORMANDIE RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
PARIS ALBERT	50,00%	IP			50,00%	IP
PATIOS D'OR FLEURY LES AUBRAIS	100,00%	IG		PARNASSE SAS		
PAYSAGES SAS	64,00%	IG			64,00%	IG
PORTE DU CANAL	51,00%	IG			51,00%	IG
PRADES BLEU HORIZON	50,00%	IP			50,00%	IP
PRAGMA	50,00%	IP			50,00%	IP
PROJECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
PROJECTIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
PROJECTIM IMMOBILIER	100,00%	IG			100,00%	IG
PROMOSEINE SNC	60,00%	IG		PROJECTIM MARCQ C. DE VILLE		
	33,33%	IP			33,33%	IP
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	50,00%	IP		PRONY		
	51,00%	IG			51,00%	IG
RESIDENCE DU DONJON	77,00%	IG		RESIDENCE AUSTRALIS		
	40,00%	IP			40,00%	IP
RHIN ET MOSELLE 1	68,40%	IG		RESIDENCIAL		
RIVAPRIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
RIVAPRIM RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
ROGARIU	75,00%	IG			75,00%	IG
	100,00%	IG		ROUEN 27 ANGLAIS		
ROUEN RUE LOUIS BLANC	50,00%	IP			50,00%	IP
ROUSSET - LOT 3	70,00%	IG			70,00%	IG
SAINT DENIS WILSON	60,00%	IG			60,00%	IG
SAINT JUST DAUDET	80,00%	IG			80,00%	IG
	50,00%	IP		SAINT MARTIN 3		
SAINT MARTIN DU TOUCH ILOT S9	50,00%	IP			50,00%	IP
	38,00%	IP		SAINT OUEN L'AUMONE OISE		
SCENES DE VIE SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
SCS IMMOBILIER D'ENTREPRISES	52,80%	IG			52,80%	IG
SEINE CLICHY	100,00%	IG			100,00%	IG
SENSORIUM BUREAUX	50,00%	IP			50,00%	IP
SENSORIUM LOGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
SGP REALISATIONS COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
SOAX PROMOTION SAS	58,50%	IG			58,50%	IG
SODEPROM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGAB ILE DE FRANCE	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGAB ROMAINVILLE	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGEAX	60,00%	IG			60,00%	IG
	100,00%	IG		SOGEBROWN POISSY		
SOGECIP	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEMYSJ	51,00%	IG			51,00%	IG
SOGEPROM ALPES HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM CESKA REPUBLIQUA	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM ENTREPRISES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON AMENAGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM MICHLE s.r.o.	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM PARTENAIRES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM REALISATIONS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM ROMANIA SRL	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM SERVICES	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM SUD REALISATIONS SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOJEPRIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOPRAB IDF	70,00%	IG			70,00%	IG
ST BARNABE 13004	50,00%	IP		SWING RIVE GAUCHE		
	50,00%	IP		TALENCE PUR		
	95,00%	IG			50,00%	IP
TIR A L'ARC AMENAGEMENT	50,00%	IP		TNF		
	80,00%	IG			51,00%	IG
TOULOUSE LES IZARDS	51,00%	IG			50,00%	IP
TOUR D² SAS	50,00%	IP			70,00%	IG
TRETS CASSIN LOT 4	70,00%	IG			100,00%	IG
UEC PROMOTION	100,00%	IG		VERNAISON RAZAT		
	50,00%	IP			51,00%	IG
VERNONNET - FIESCHI	51,00%	IG			50,00%	IP
VIENNE BON ACCUEIL	50,00%	IP			80,00%	IG
VILLAS URBAINES	80,00%	IG			50,00%	IP
VILLENEUVE ASCQ TECHNIQUES BUR	50,00%	IP	VILLENEUVE BONGARDE T2		51,00%	IG
					50,00%	IP
VILLENEUVE D'ASCQ RUE DES TECHNIQUE	50,00%	IP			51,00%	IG
VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE	51,00%	IG			100,00%	IG
VILLEURBANNE TEMPO	100,00%	IG			50,00%	IP
WAMBRECHIES RESISTANCE	50,00%	IP				

IG = INTEGRATION GLOBALE

IP = INTEGRATION PROPORTIONNELLE

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PERIMETRE CONSOLIDATION

Evolution quantitative par méthode de consolidation	12/2022	Entrées	Sorties	Chgt de méthode conso	12/2023
(En nombre de sociétés consolidées)					
Intégrations globales	106	7	-17		96
Intégrations proportionnelles	54	2	-8	1	49
Mises en équivalence	71	4	-9	-1	65
TOTAUX	231	13	-34	0	210

Sur les 13 entrantes :

- 12 sont des créations de sociétés (6 IG ; 2 IP ; 4 ME)
- 1 est un rachat de société (1 IG)

Sur les 34 sorties

- 19 sociétés ont été liquidées (8 IG; 6 IP; 5 ME)
- 9 sociétés ont été déconsolidées (3 IG ; 2 IP ; 4 ME)
- 5 sociétés ont été radiées par transmission universelle de patrimoine (IG)
- 1 société a été cédée (IG)

Une société, dont le taux de détention était de 40% (MEE) est passé à 50% (IP).

4. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

4.1 ACTIF IMMOBILISÉ

L'actif immobilisé est valorisé selon la méthode du coût historique.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ou de production. Elles comprennent notamment des logiciels informatiques amortis de manière linéaire sur des durées allant de 1 à 5 ans, mais également les écarts d'acquisition amortis sur 5 ans.

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont valorisées au coût d'acquisition. Les principaux modes et durées d'amortissement sont les suivants :

Désignations	Mode	Durée
Matériel Informatique	Dégressif	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire-Dégressif	5 à 10 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Téléphonie	Linéaire	2 à 5 ans

Les immobilisations financières comprennent :

Les participations non consolidées : elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'usage à la date de clôture est inférieure à la valeur brute comptable.

Les autres immobilisations financières (créances rattachées à des participations, prêts, divers) sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'usage à la date de clôture est inférieure à la valeur brute comptable.

Les titres mis en équivalence :

Les titres mis en équivalence sont évalués à hauteur de la quote-part de situation nette des sociétés détenues.

4.2 ACTIFS CIRCULANT

Stocks et encours de production :

Les stocks et encours de production sont évalués à leur coût de revient et comprennent :

- Les charges foncières évaluées à leur coût d'acquisition,
- Les coûts d'aménagement et de construction,
- Les frais financiers des opérations d'aménagement et de promotion jusqu'à la date de livraison du programme,
- Les honoraires de gestion,
- Les honoraires de commercialisation.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks et encours d'opérations immobilières est inférieure à leur prix de revient, des provisions pour dépréciation sont comptabilisées et complétées par des provisions pour risques et charges selon le cas.

L'application de la méthode à l'avancement dans les comptes consolidés implique un déstockage partiel du stock ainsi qu'une extourne partielle des honoraires constatés d'avance qui, en regard du chiffre d'affaires constaté en application de cette méthode, détermine la marge brute à l'avancement à la clôture de l'exercice.

Le résultat à l'avancement est obtenu en appliquant un pourcentage d'avancement à la marge prévisionnelle de chaque opération, ventilée entre chiffre d'affaires et prix de revient.

La méthode d'estimation du taux d'avancement technique intègre la valeur du terrain dans la base de calcul. Cette méthode d'estimation est destinée à mieux traduire la réalité de l'avancement et a pour conséquence d'accélérer la prise en compte du résultat des opérations de promotion immobilière. Le degré d'avancement technique atteint est déterminé sur la base de confirmations de tiers, notamment des architectes.

Les marges internes réalisées sur les honoraires de gestion compris dans les stocks d'opérations sont éliminées.

Conformément aux préconisations de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les dépenses de publicité liées aux programmes (plaquettes, mailings, brochures, panneaux, bulle de vente, appartements témoins, ...) ne présentent pas un caractère activable au regard des règles du Plan Comptable Général et notamment du règlement 2004-06 relatif à la définition et aux règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs.

Les dépenses sont comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Créances clients et comptes rattachés – Autres Créances

Les créances correspondent aux ventes signées déduction faite des appels de fonds reçus, sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée si la valeur d'inventaire, calculée en fonction des perspectives de remboursement, est inférieure à leur valeur comptable.

4.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont comptabilisées à la clôture de l'exercice :

- Si une obligation existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture ;
- Pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixées de façon précise.

Elles comprennent notamment :

- Les provisions pour risques et charges à hauteur de 8 323 K€ dont :
 - Les provisions destinées à couvrir les litiges, contentieux et aléas prévisibles des activités du Groupe, ces dernières s'élèvent à 3 019 K€ ;
 - Les provisions pour risques sociaux qui s'élèvent à 1 338 K€ ;
 - Les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des litiges fiscaux pour un montant de 194 K€. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés et font l'objet éventuellement d'une provision pour risques lorsqu'ils sont contestés ;
 - Les provisions pour pertes à terminaison concernant les opérations immobilières en cours, qui sont évaluées à partir des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération, sans compensation, elles s'élèvent à 3 773 K€.
- La provision pour engagements de retraite et assimilés.
Les engagements de retraite et assimilés sont évalués selon les principes définis par la réglementation internationale. Le coût des indemnités de départ, des compléments de retraite et des engagements assimilés est pris en charge au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les salariés. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel et de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite ou à l'âge minimum requis pour en bénéficier dans le cas où certains droits sont acquis de manière irrévocable avant cette date. Le calcul repose sur une méthode actuarielle intégrant des hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ et de rentabilité des placements à long terme. Le taux d'actualisation retenu pour 2023 est de 4 %. Le total des provisions constituées à la clôture de l'exercice s'élève à 1 255 K€.

4.4 COMPTE DE RÉSULTAT

4.4.1 FAITS GÉNÉRATEURS DES PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATION DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le Groupe Sogeprom comptabilise les opérations de promotion immobilière selon la méthode à l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture. Il constate donc le chiffre d'affaires et le résultat des opérations concernées selon le degré d'avancement technique atteint (pourcentage d'avancement des coûts réalisés à la date d'arrêt) et selon le niveau de commercialisation acté (avancement commercial).

4.4.2 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE :

Conformément à l'avis n°27 de l'Ordre des Experts Comptables, le résultat par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part du Groupe) et le nombre moyen des actions en circulation au cours de l'exercice et exclurait les actions propres d'autocontrôle s'il en existait.

	12/2023	12/2022
Numérateur		
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	4 217	19 818
Dénominateur		
Nombre d'actions moyen à la date de clôture	3 630 000	3 630 000
Résultat net part du groupe par action (en Euros)	1,16	5,46

5. PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

5.1 ACTIFS

5.1.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	Reclassement	31/12/2023
LOGICIELS	4 189	150			4 339
DROIT DE BAIL	121				121
FONDS COMMERCIAL	376				376
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS		574			574
ECARTS D'ACQUISITION	18 916				18 916
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23 601	724	0	0	24 325

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES	Reclassement	31/12/2023
LOGICIELS	3 905	170			4 075
DROIT DE BAIL	0				0
FONDS COMMERCIAL	121				121
ECARTS D'ACQUISITION	11 998	1 727			13 725
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	16 024	1 896	0	0	17 920
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7 577				6 405

5.1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	Variation périmètre	31/12/2023
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	236				236
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 182	177	-31		7 329
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 418	177	-31	0	7 565

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES	Variation périmètre	31/12/2023
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	235				235
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 858	585			5 443
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 092	585	0	0	5 678
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 326				1 887

5.1.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	AUGMENTATION	DIMINUTION (*)	VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2023
VALEURS BRUTES					
TITRES DE PARTICIPATION	326	1	-112	4	219
DIVIDENDES A RECEVOIR	699		-259		440
PRETS CAUTIONNEMENTS ET AUTRES CREANCES	8 344	2 722	-2 082		8 984
TOTAL VALEURS BRUTES	9 369	2 723	-2 453	4	9 643
PROVISIONS					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES TITRES	-210	-2	836	-742	-118
AUTRES PROVISIONS	-225	-278	145		-358
TOTAL PROVISIONS	-435	-280	981	-742	-476
TOTAL VNC DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	8 934				9 168

Les titres de participations non consolidés se détaillent comme suit :

	MONTANT		
SOCIETES	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2023
169 SAINT SIMON	1,524	50,00%	0,762
DOMAINE DURANDY	1,600	25,00%	0,400
ADRELLES	1,524	80,00%	1,220
CERCLE DES ARTS	1,000	37,50%	0,375
DIAGONALE	0,100	75,00%	0,075
AZURELLES	1,524	30,00%	0,457
CHARITE GIRANDIERE	2,000	50,00%	1,000
CANNES GRAND PARC	1,500	15,00%	0,225
TERRASSES DU BEL AIR	2,000	40,00%	0,800
CAP VERT	5,000	30,00%	1,500
CARRE SAINT-LOUIS	15,245	49,00%	7,470
PORTU ONDOAN	2,000	40,00%	0,001
VALENCE CHAMPS DE MARS	1,600	50,00%	0,800
CITADELLE	15,240	15,60%	2,378
LES BAIGNOTS	2,000	40,00%	0,001
CLOS FABRON	15,245	30,00%	4,573
SAINT CLAIR	1,000	50,00%	0,500
COTE CROISE	1,524	25,00%	0,381
COURS LAFAYETTE	1,524	30,00%	0,457
CYCLADES D'AVIGNON	0,100	75,00%	0,075
DOMAINE ATEKA	2,000	40,00%	0,800
DOMAINE ENTRE LES HORTS	7,622	25,00%	1,906
SOGEPROM ATLANTIQUE	1,600	80,00%	1,280
PARC ACTIVITES VALENTINE	16,000	30,00%	4,800
LYON BON LAIT	1,600	35,00%	0,560
ROUBAIX FOCH LECLERC	1,000	30,00%	0,300

SOCIETES	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2023
JARDINS DE BOURBRE	1,600	40,00%	0,640
HAUTS DE FONTAINE	3,049	30,00%	0,915
JACQUEMARS GIELLE BOURGOGNE	1,600	25,00%	0,400
JARDINS ELSA	1,524	40,00%	0,610
LA CROISIERE	2,000	45,00%	0,000
LA JARDINERIE	1,000	37,50%	0,375
LAVANDOU	16,000	40,00%	6,400
LE BAILLY	1,000	40,00%	0,400
LES 7 DENIERS	1,524	50,00%	0,762
LEZVERT	0,152	80,00%	0,121
3 CHATEAUX	1,200	50,00%	0,600
MANOIRS DE FONTANIERES	1,500	25,00%	0,375
MENTON VILLA FARNESE	1,524	25,00%	0,381
PERI GINOUX MONT ROUGE	1,600	50,00%	0,800
PERIER	0,200	40,00%	0,080
PERIGARES	1,500	33,00%	0,495
PLACE SAINT CHARLES	0,200	50,00%	0,100
RESIDENCE BEL CANTO	1,600	34,00%	0,544
RESIDENCE DE RIQUIER	1,600	25,00%	0,400
RESIDENCE DU GOLF	1,829	15,00%	0,274
RESIDENCE DU PARC STRASBOURG	1,000	37,50%	0,375
HEGEL PROJECTIM	1,600	85,00%	1,360
BOBIGNY HOTEL DE VILLE	1,600	35,00%	0,560
HAUSQUETTE 1	2,000	40,00%	0,001
SAINT MORITZ	3,049	25,00%	0,762
SAMVER	1,524	15,00%	0,229
AIX BOUENHORE	1,000	10,00%	0,100
VERLAINE	0,100	30,00%	0,030
VILLEVIEILLE	1,600	25,00%	0,400
LYON JOANNES	1,500	50,00%	0,750
CANNES MARIA AMENAGEMENT	1,000	15,00%	0,150
QUINTESSANCE VALESCURE	1,500	50,00%	0,750
MERIGNAC 53/55 RUE LEON BLUM	1,600	30,00%	0,480
GALLIENI	2,000	33,00%	0,001
RSS ICB RESIDE ETUDES	2,000	20,00%	0,400
LIEUSAINTE RUE DE PARIS	1,600	50,00%	0,800
ITSAS LARRUN	2,000	40,00%	0,001
MS FRANCE SAS	37,000	40,00%	14,800
L'ALTIVUS	1,000	40,00%	0,400
MONTREUIL ACACIA	1,600	80,00%	1,280
BAHIA	1,000	51,00%	0,510
MANOIR DE JEREMY	1,600	40,00%	0,640
LE BOTERO	1,600	30,00%	0,480
L'OREE DES LACS	1,600	70,00%	1,120
PROJECTIM MARCQ COEUR DE VILLE	1,600	60,00%	0,960
ANTONY DOMAINE DE TOURVOIE	50,000	50,00%	25,000
COURBEVOIE HUDRI	1,000	20,00%	0,200
AUBERVILLIERS CREVECOEUR	1,600	35,00%	0,560
CREIL GAMBETTA	1,600	35,00%	0,560
ENGHIEN VERDUN	1,600	35,00%	0,560
MARCOUSSIS BELLEJAME	1,600	50,00%	0,800
AIX BORDS DU LAC 4	0,200	50,00%	0,100
MUREAUX DUNANT	1,600	35,00%	0,560
PARIS 182 CHÂTEAU DES RENTIERS	1,600	60,00%	0,960
RESIDENCIAL	1,000	68,40%	0,684
SAVIGNY MONT BLANC	1,600	35,00%	0,560

128 MARIUS AUFAN	1,524	60,00%	0,915
SOCIETES	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2023
BUREAUX DORA MAAR	1,000	43,25%	0,433
DU SEPTENTRION	1,524	30,00%	0,457
ISSY 11.3 GALLIENI	37,500	50,00%	18,500
MOSKOWA	0,100	50,00%	0,076
BALARUC	0,100	33,00%	0,033
BAS FOURNEAUX	0,100	34,00%	0,034
BULLE MARINE	0,100	75,00%	0,075
ETANG DE L'OR	0,152	50,00%	0,076
LATARIANE	0,152	46,00%	0,070
SAINT JAMES	0,152	45,00%	0,069
TERRASSES DU LEVANT	1,524	33,00%	0,503
VILLA MERMOZ	1,000	33,00%	0,330
CHENE A LEU 2	1,524	25,00%	0,381
ORPHEA	1,500	50,00%	0,750
VILLA DU MAINE	1,524	30,00%	0,457
JARDIN DES PRINCES	1,524	50,00%	0,762
COURNEUVE 20-26 FRANCS TIREURS	1,600	35,00%	0,560
LUCE CARRE D'OR	1,600	100,00%	1,600
AIX BORDS DU LAC 2	0,200	50,00%	0,100
DOMAINE DES PALMIERS	16,000	45,00%	87,236
ILOT CHAROST	1,600	25,00%	0,400
TOTAL VALEUR BRUTES DES TITRES			219,469
PROVISION POUR DEPRECIATION			-118,044
VALEUR NETTE COMPTABLE DES TITRES			101,425

5.1.4 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence se détaillent comme suit :

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	DISTRIBUTION	RESULTAT 2023	VARIATIONS	31/12/2023
QUOTE-PART DE SITUATION NETTE	10 535	-2 294	3 372	-596	11 016

5.1.5 STOCKS ET EN-COURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

Les stocks et encours de programmes immobiliers se détaillent comme suit :

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2022	STOCKAGE	DESTOCKAGE	VARIATIONS	31/12/2023
OPERATIONS IMMOBILIERES BRUTES	240 206	57 721	-57 577	17 514	257 863
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	-4 118	-4 144	1 780	8	-6 475
TOTAUX	236 088	53 576	-55 797	17 521	251 389

La variation correspond aux encours d'une société qui est passée de MEE à IP.

Au 31 décembre 2023, les stocks achevés non vendus s'élèvent à 22 423 K€ (contre 5 599 K€ au 31/12/2022) représentant 37 logements (4 en 2022) et 390.4 m² de commerces en pied d'immeubles achevés (1 513 m² en 2022).

5.1.6 CRÉANCES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
CREANCES CLIENTS	707 070	541 950
PROVISION POUR DEPRECIATION DES CLIENTS	-501	-1 000
CREANCES CLIENTS VALEURS NETTES	706 569	540 950
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	32 602	30 319
AUTRES CREANCES	102 300	71 311
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES AUTRES CREANCES	-2 242	-1 219
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (*)	4 765	5 984
VALEURS NETTES	137 425	106 395

(*) Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement aux frais généraux qui concernent l'exercice 2024 mais qui ont été enregistrés en 2023

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
CREANCES CLIENTS	540 950			540 950
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	30 319			30 319
AUTRES CREANCES (*)	62 325	8 986		71 311
TOTAUX	633 594	8 986	0	642 580

(*) Cela correspond principalement aux comptes courants pour 51 556 k€,

5.1.7 DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		37 727
DISPONIBILITES	112 684	44 361
VALEURS NETTES	112 684	82 088

5.2 PASSIFS

5.2.1 TABLEAU DE VARIATION DES FONDs PROPRES CONSOLIDÉS

(En milliers d'Euros)

	CAPITAL	PRIMES SUR CAPITAL	RESERVES	RESULTAT	SITUATION NETTE PART DU GROUPE	MINORITAIRES	SITUATION NETTE CONSOLIDÉE
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 31/12/2022	54 450	8 503	166 261	19 818	249 032	5 401	254 433
AFFECTATION RESULTAT 2022			19 818	-19 818	0		0
DISTRIBUTION			-29 040		-29 040	-1 012	-30 052
RESULTAT 2023				4 217	4 217	2 613	6 830
AUTRES MOUVEMENTS			9		9	185	194
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 31/12/2023	54 450	8 503	157 048	4 217	224 218	7 187	231 405

Au 31 décembre 2023, le capital social est composé de 3 630 000 actions au nominal de 15 euros.

5.2.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES		VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2023
			Utilisées	Non utilisées		
RISQUES	5 610	4 376	-1 163	-861	101	8 062
LITIGES	375	58	-172			261
PROVISION POUR RETRAITE	1 196	75	-16			1 255
TOTAUX	7 181	4 509	-1 352	-861	101	9 578

Les dotations aux provisions s'expliquent principalement par :

Logement Régions	: 1 937 K€	Contentieux
Risques sociaux	: 292 K€	Contentieux
Tertiaire IDF	: 1 376 K€	Contentieux
Logement IDF	: 542 K€	Contentieux

Et les reprises :

Logement Régions	: - 1 131 K€	Contentieux
Risques sociaux	: - 478 K€	Contentieux
Tertiaire Régions	: -400 K€	Contentieux

5.2.3 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, ET AUTRES DETTES FINANCIERES

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	139 095	131 561
COMPTES COURANTS ASSOCIES	68 908	52 595
TOTAL	208 003	184 156

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	139 404	44 752		184 156

5.2.4 DETTES FOURNISSEURS, AUTRES DETTES D'EXPLOITATION ET COMPTES DE REGULARISATION

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2022	31/12/2023
FOURNISSEURS	167 780	154 798
DETTE FISCALE ET SOCIALE	117 131	88 646
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	8 747	7 332
AUTRES DETTES	30 156	2 199
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	428 706	331 183
TOTAL	752 521	584 159

(*) Les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance.

1/ Les impôts différés actifs sont compensés avec les impôts différés passifs au 31 Décembre 2022 et 2023.

5.3 COMPTE DE RÉSULTAT

5.3.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires consolidé comprend les produits des ventes des programmes livrés ainsi que la fraction vendue des programmes en cours de réalisation au prorata de l'avancement technique et des ventes actées constaté à la clôture de l'exercice. Il comprend également les prestations de services facturées au cours de l'exercice.

(En milliers d'Euros)

	31/12/2022	31/12/2023
Ventes de programmes	590 284	491 665
Production vendue de services	29 330	18 382
CHIFFRE D'AFFAIRES	619 613	510 047

5.3.2 DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
DOTATIONS SUR IMMOBILISATIONS	-893	-755
DOTATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	-1 714	-4 819
REPRISES SUR ACTIF CIRCULANT	1 984	6 455
DOTATIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-3 513	-4 509
REPRISES SUR RISQUES ET CHARGES	2 567	2 213
TOTAUX	-1 570	-1 415

5.3.3 FRAIS DE PERSONNEL

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
SALAIRES BRUTS	22 208	22 550
CHARGES SOCIALES	11 613	11 149
TOTAUX	33 821	33 99

5.3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
LOCATIONS ET CHARGES LOCATIVES	7 321	5 096
REMUN.D'INTERMEDIAIRES & HONORAIRES	13 422	9 036
FRAIS DE PUBLICITE	5 192	4 746
AUTRES CHARGES EXTERNES	15 137	19 747
TOTAUX	41 072	38 625

5.3.5 RÉSULTAT FINANCIER

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
DOTATIONS FINANCIERES	-1	-2
REPRISES FINANCIERES	9	836
CHARGES FINANCIERES	-1 663	-6 758
PRODUITS FINANCIERS	1 948	5 091
TOTAUX	293	-832

5.3.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(En milliers d'Euros)

	2022	2023
PRIX CESSION ELEMENTS D'ACTIFS	3	64
VNC ACTIFS CEDES	-18	-156
DOTATION PROVISIONS	-225	-278
REPRISES PROVISIONS		145
DIVERS	904	-1 056
TOTAUX	664	-1 281

5.3.7 IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

La charge d'impôt comptabilisée se ventile comme suit :

	2023	2022
Impôts exigibles	(3 803)	(5 768)
Impôts différés	1 411	(1 072)
Provision pour Impôt		
Total impôts	(2 392)	(6 841)

La réconciliation entre le taux d'impôt théorique et le taux effectif constaté dans le compte de résultat consolidé est explicité ci-après :

	Base	IS	Taux
<u>SOGEPROM</u>			
Résultat courant	13 259		
Résultat exceptionnel	-5 681		
Résultat des mises en équivalence transparentes	1 984		
Part des minoritaires dans les transparentes IG	- 846		
	8 716		
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante (25,83 %)		(2 251)	25,83 %
<u>Ecart entre impôt théorique et impôt effectif sur :</u>			
Différences permanentes :	258	-67	
Différences temporaires :			
Autres différences temporaires	286	-74	
Total charge d'impôts		(2 392)	27,44 %

a. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

SOGEPROM a délivré pour le compte de ses filiales de promotion immobilière et majoritairement au bénéfice des organismes de financement, divers cautionnements à hauteur de 6 229 K€.

Engagements reçus

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties, essentiellement de paiement d'indemnité d'immobilisation, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 20 388 K€.

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties d'achèvement sur les opérations immobilières en cours de construction, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 237 361 K€.

Les lignes de crédit autorisées non utilisées pour l'ensemble des filiales de Sogeprom représentent 340 712 K€.

Passifs éventuels

Le groupe SOGEPROM est assigné au titre de diverses réclamations pour un montant global de 35 910 K€. Des provisions ont été constituées dans les structures appropriées à hauteur des risques estimés soit 3 825 K€.

En effet, l'essentiel de ces réclamations est couvert par nos assurances.

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 INFORMATIONS SECTORIELLES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE ET SECTEUR D'ACTIVITÉ (VENTES ET HONORAIRES)

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
PROMOTION LOGEMENTS	199 694	224 640	296 900	227 010			496 594	451 650
PROMOTION ENTREPRISE	55 668	36 146	65 927	20 822			121 596	56 968
COMMERCE							0	0
AUTRES							1 424	1 429
TOTAUX	255 363	260 786	362 827	247 832	0	0	619 613	510 047

STOCKS ET EN-COURS DE PROMOTION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES ET PAR PÔLES

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
PROMOTION LOGEMENTS	106 928	93 293	120 441	150 432			227 369	243 726
PROMOTION ENTREPRISE	8 681	1 717	0	5 939	3	3	8 684	7 658
COMMERCE							0	0
AUTRES							35	5

TOTAUX	115 609	95 010	120 441	156 371	3	3	236 088	251 389
---------------	----------------	---------------	----------------	----------------	----------	----------	----------------	----------------

RÉSULTAT D'EXPLOITATION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES ET PAR PÔLES

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
PROMOTION LOGEMENTS	20 128	17 362	30 411	16 064			50 539	33 425
PROMOTION ENTREPRISE	8 171	3 535	5 082	4 992	-35	-528	13 218	8 000
COMMERCE			85	835			85	835
AUTRES							-38 505	-32 569
TOTAUX	28 299	20 897	35 578	21 891	-35	-528	25 337	9 691

6.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de Direction ne sont pas communiquées car cela reviendrait à communiquer une information individuelle.

Des jetons de présence ont été comptabilisés pour un montant de 28 K€ au titre de l'exercice 2023.

6.3 EFFECTIFS

L'effectif moyen 2023 du groupe SOGEPROM est de 286,7.

Répartition des effectifs de fin de période :	2023	2022
Sogeprom	169,8	170
Centre Val de Loire	7	7
Pragma	47,1	50
Projectim	13,9	15
Sogeprom Lyon	16,8	13
Sogeprom Côte d'Azur	17	17
Investir Immobilier Normandie	20,5	24
Isère	7	6
Aquitaine	4	5
Détachés	9	12
Total	312,1	319

6.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Deloitte				Ernst & Young				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	81	76	35%	30%	81	76	36%	32%	0		0%	
- Autres entités dans le groupe	153	172	65%	70%	145	164	64%	68%	21		100%	
Services autres que la certification des comptes												
- Emetteur												
- Autres entités dans le groupe												
Sous-total	234	248	100%	100%	226	240	100%	100%	21	0	100%	0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)	0%		0%		0%		0%		0%		0%	
Sous-total												
TOTAL	234	248	100%	100%	226	240	100%	100%	21	0	100%	0%

6.5 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Conformément au règlement ANC n° 2010-03 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales, nous vous informons que les transactions avec les parties liées correspondent à l'un des cas suivants :

- Sont conclues à des conditions normales de marché,
- Sont encore sociétés mères et filles détenues en « quasi-totalité » ou sœurs,
- Ne sont pas significatives.

En conséquence, la liste des informations requises en annexes par le règlement ne trouve pas à s'appliquer au cas présent.

6.6 FAITS MARQUANTS ET ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Évènement post-clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements postérieurs susceptibles d'impacter significativement les résultats 2023 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Compte tenu du contexte difficile que traverse le secteur de la promotion immobilière, un projet de plan de sauvegarde de l'emploi (PSE), concernant le groupe SOGEPROM, a été présenté aux instances représentatives du personnel en date du 5 mars 2024, et par la suite à l'ensemble des collaborateurs.

Ce plan dont la mise en œuvre serait effective courant 2024, à l'issue des négociations avec les instances représentatives du personnel, conduirait à la suppression de 44 emplois au sein des équipes de SOGEPROM.

Compte tenu du calendrier ci-dessus, cet événement est considéré comme un événement 2024 n'impactant pas les comptes 2023.

7. TABLEAUX DE FINANCEMENT

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2023

KEUR

	2023	2022
Flux de Trésorerie liés à l'activité		
Résultat net part du groupe	4 217	19 818
+ Résultat hors groupe	2 613	2 969
- Quote-part dans les résultats des MEE	-3 372	-4 128
Résultat Net des sociétés intégrées	3 459	18 660
Elimination des charges et produits sans incidences sur la trésorerie		
Dotations/ Reprises amortissements et provisions	4 077	2 850
Variations des impôts différés	-1 411	1 072
Plus et moins-values de cession, nettes	4 166	1
Abandons de créances		
Marge Brute d'autofinancement des sociétés intégrées	10 291	22 582
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2 294	1 238
Variation du besoin en fonds de roulement (hors comptes courants)	67 686	57 184
Variation des apports en compte courant aux opérations de promotion	-50 912	-16 737
Flux Net de Trésorerie lié à l'activité	29 358	64 267
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	-3 628	-3 305
Cessions d'immobilisations	2 085	2 016
Incidence des variations de périmètre	-1 548	-6 508
Variation nette des placements à court terme	-8 603	0
Flux Net de Trésorerie lié aux opérations d'investissement	-11 693	-7 797
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés	-38 130	-7 255
Augmentation de capital	4	106
Remboursements nets d'emprunts	24 726	-6 000
Variation nette des concours bancaires courants	1 453	
Flux Net de trésorerie liés aux opérations de financement	-11 947	-13 149
Incidence de la variation des taux de change	-4	7
Variation de Trésorerie	5 714	43 328
Trésorerie d'ouverture	-17 589	-60 918
Trésorerie de clôture	-11 875	-17 589