

COMPTES ANNUELS

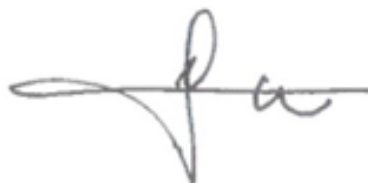
CA IMMOBILIER

Société anonyme

12 PLACE DES ETATS UNIS 92127 MONTROUGE CEDEX

DATE DE CLOTURE : 31/12/2024

Certifiés conformes

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a cursive 'a'.

Sommaire

<u>BILAN.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan Actif.....</u>	<u>4</u>
<u>Bilan Passif.....</u>	<u>5</u>
<u>COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>6</u>
<u>Compte de résultat.....</u>	<u>7</u>
<u>Compte de résultat (suite).....</u>	<u>8</u>
<u>ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	<u>9</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>10</u>
<u>Faits marquants.....</u>	<u>16</u>
<u>Autres Informations.....</u>	<u>18</u>
<u>Immobilisations.....</u>	<u>20</u>
<u>Amortissements.....</u>	<u>21</u>
<u>Provisions inscrites au Bilan.....</u>	<u>22</u>
<u>Etats des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>23</u>
<u>Composition du capital social.....</u>	<u>24</u>
<u>Variation des capitaux propres.....</u>	<u>25</u>
<u>Parties liées.....</u>	<u>26</u>
<u>Fiscalité latente et différée.....</u>	<u>27</u>
<u>Impôt sur les bénéfices.....</u>	<u>28</u>
<u>Ventilation du chiffre d'affaires.....</u>	<u>29</u>
<u>ANNEXES COMPTABLES.....</u>	<u>30</u>
<u>Produits à recevoir.....</u>	<u>31</u>
<u>Charges à payer.....</u>	<u>32</u>
<u>Charges constatées d'avance.....</u>	<u>33</u>
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	<u>34</u>
<u>Transferts de charges.....</u>	<u>35</u>
<u>Charges et produits exceptionnels.....</u>	<u>36</u>

BILAN

CA IMMOBILIER

Bilan Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	5 850	5 850	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions,brevets et droits similaires	14 727 326	11 698 203	3 029 122	2 048 256
Fonds commercial	17 828 541	0	17 828 541	17 828 541
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	1 130 587	0	1 130 587	1 747 184
TOTAL immobilisations incorporelles	33 692 304	11 704 054	21 988 250	21 623 981
Terrains	2 072	0	2 072	2 072
Constructions	1 524 538	1 279 962	244 576	413 968
Installations techniques, matériel	9 198	9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 541 081	3 271 141	269 940	445 377
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	47 604	0	47 604	47 604
TOTAL immobilisations corporelles	5 124 493	4 560 301	564 192	909 021
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	345 176 878	14 291 152	330 885 726	296 166 041
Créances rattachées à des participations	76 423 549	821 455	75 602 094	53 894 237
Autres titres immobilisés	155 733	0	155 733	155 733
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	70 006 685	0	70 006 685	6 685
TOTAL immobilisations financières	491 762 845	15 112 608	476 650 238	350 222 696
Total Actif Immobilisé (II)	530 579 642	31 376 962	499 202 680	372 755 698
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	76 062	0	76 062	6 546
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	69 515	-69 515	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	76 062	69 515	6 546	6 546
Avances et acomptes versés sur commandes	8 393	0	8 393	9 893
Clients et comptes rattachés	8 103 518	93 117	8 010 401	1 070 623
Autres créances	41 002 817	13 244	40 989 573	53 240 376
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	49 114 728	106 361	49 008 367	54 320 892
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	32 000 000
dont actions propres:				
Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113	10 491 850
TOTAL Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113	42 491 850
Charges constatées d'avance	629 077	0	629 077	828 125
Total Actif Circulant (III)	87 006 979	175 876	86 831 103	97 647 414
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	617 586 621	31 552 839	586 033 782	470 403 112

Bilan Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 166 119 600	166 119 600	166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259	108 392 259
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	13 403 668	12 844 888
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	654 390	654 390
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	14 058 058	13 499 278
Report à nouveau	29 874 229	27 784 884
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-644 096	11 175 598
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	301 542	263 282
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	318 101 592	327 234 901
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	1 945 923	976 656
Provisions pour charges	1 904 102	1 478 830
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	3 850 025	2 455 486
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	196 714 662	121 062 797
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	3 695 992	854 166
TOTAL Dettes financières	200 410 654	121 916 962
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 025 038	5 531 465
Dettes fiscales et sociales	6 915 418	6 084 723
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 195 377	0
Autres dettes	48 535 679	7 179 576
TOTAL Dettes d'exploitation	63 671 512	18 795 764
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	264 082 166	140 712 726
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	586 033 782	470 403 112

COMPTE DE RESULTAT

CA IMMOBILIER

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	31 115 608	0	31 115 608	27 570 061
Chiffres d'affaires nets	31 115 608	0	31 115 608	27 570 061
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			97 500	96 167
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			338 894	264 046
Autres produits			78 039	3 338
Total des produits d'exploitation (I)			31 630 041	27 933 613
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			-1 369	-14 087
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			22 944 472	21 419 916
Impôts, taxes et versements assimilés			703 560	754 281
Salaires et traitements			10 633 138	10 065 681
Charges sociales			4 886 241	4 483 750
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 410 879	1 458 808
	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	13 244	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 765 864	547 568
Autres charges			80 796	21 467
Total des charges d'exploitation (II)			42 436 827	38 737 384
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-10 806 787	-10 803 771
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			19 525 608	21 521 356
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			7 525	7 424
Autres intérêts et produits assimilés			4 605 129	3 638 301
Reprises sur provisions et transferts de charges			912 477	1 084 623
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			25 050 739	26 251 704
Dotations financières aux amortissements et provisions			10 005 826	1 092 125
Intérêts et charges assimilées			4 221 042	3 140 807
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			14 226 868	4 232 933
RÉSULTAT FINANCIER			10 823 871	22 018 771
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			17 085	11 215 000

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	601	19 750
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 075	0
Total des produits exceptionnels (VII)	3 676	19 750
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	375	83 093
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	322 932	19 750
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	41 335	1 198
Total des charges exceptionnelles (VIII)	364 642	104 041
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-360 966	-84 291
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	6 607	9 786
Impôts sur les bénéfices (X)	293 608	-54 675
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	56 684 456	54 205 067
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	57 328 552	43 029 468
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-644 096	11 175 598

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CA IMMOBILIER

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est 586 033 782 € et le résultat s'élève à -644 096 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

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,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les états financiers ont été établis en conformité avec les normes comptables définies par le règlement N°2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.

NOTE 1 : ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité de la société Crédit Agricole Immobilier consiste principalement en la gestion des participations qu'elle détient dans les sociétés listées ci-dessous:

Entités	%	Activités
Crédit Agricole Immobilier Promotion	100%	Promotion immobilière
Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion	100%	Administrations d'immeubles et autres biens immobiliers, Transaction immobilière, maîtrise
Nexity Property Management	100%	Gestion d'actifs tertiaires, résidentiels et commerciaux
Crédit Agricole Services Immobiliers	70,36%	Holding des filiales de services immobiliers aux particuliers
Projenor France	80,20%	Promotion immobilière

Le rôle de CA Immobilier est d'être référent avec le Groupe CA, garant des fonctions régaliennes, apport d'expertises métiers. Ses missions sont assurées auprès de ses filiales CAIP, CAICP, NPM et CA-SIM.

Crédit Agricole Immobilier effectue également des prestations comptables et fiscales pour les clients du Groupe, essentiellement en relation avec la gestion de leur patrimoine au sein du Groupe CA Immobilier.

NOTE 2 : METHODE D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du principe de prudence. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou, à défaut, à une évaluation réalisée par un expert indépendant.

Crédit Agricole Immobilier applique le Règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 par rapport à la dépréciation des actifs.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés sur la durée normale d'utilisation des biens, en utilisant le système linéaire. Les durées de vie et modes d'amortissement utilisés sont les suivants.

Eléments	Mode d'amortissement	Durée
Matériel et outillage	Linéaire	5 ans
Agencements et installations	Linéaire	10 ans
Construction sur sol d'autrui	Linéaire	durée du bail
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatique(imprimantes)	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatique (autres)	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les mode linéaire, en fonction de leur durée d'usage:

Les amortissements de logiciels sont calculés sur une période de 5 ans de façon linéaire.

Les amortissements des licences sont calculés sur une période de 3 ans de façon linéaire.

Les malis techniques comptabilisés en immobilisations incorporelles s'élèvent à 17 828 K€. La ventilation est présentée ci-dessous:

Eléments	Net (en K€)
France Capital	17 828

Valorisation et test de dépréciation du mali technique, (fonds commercial) résultant de la fusion France Capital en 2011.

Les malis techniques doivent faire l'objet de tests de dépréciation conformément aux prescriptions du règlement ANC n°2015-06.

L'approche retenue est fondée sur la capacité de CA Immobilier à générer notamment grâce à ses filiales des cash-flows futurs.

Au 31/12/2024, la valorisation réalisée permet de conclure qu'aucune dépréciation n'est à constater.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont incorporés dans la valeur de ces actifs.

La valeur d'inventaire est appréciée sur la base de critères tels que la valeur de la quote-part dans l'actif net ou les perspectives de rentabilité de la filiale concernée.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, compte courant, et provision.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du coût unitaire moyen pondéré - FIFO (premier entré, premier sorti).

Les frais sur acquisitions de titres ont été amortis sur une durée de cinq ans.

Evaluation :

A la clôture de chaque exercice, la société procède à un test de dépréciation de ses titres de participation selon les méthodes décrites ci-après :

Titres de Crédit Agricole Immobilier Promotion (CAIP), Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion (CAICP), Crédit Agricole Services Immobiliers (CA-SIM) et Nexity Property Management (NPM) :

Crédit Agricole Immobilier constitue des provisions sur titres lorsque les tests de dépréciations montrent que la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette pour les sociétés CAIP, CAICP et NPM, représentant le socle des activités de promotion immobilière.

A l'issue des tests de dépréciation, une provision pour dépréciation des titres CAIP a été constatée à hauteur de 9 772 K€ compte tenu de la situation nette au 31/12/2024.

Aucune provision pour dépréciation des titres CAICP et NPM a été réalisée sur l'exercice compte tenu de la situation nette au 31/12/2024.

Au 31 décembre 2024, les titres CA-SIM ont fait l'objet d'une évaluation indépendante réalisée par le cabinet KROLL. A l'issue de ces travaux, aucune dépréciation des titres CA-SIM n'est constatée dans les livres CA Immobilier.

Actions Amundi :

Les actions AMUNDI sont comptabilisées au bilan pour une valeur de 29 343 K€.

Elles sont valorisées au cours boursier du 31/12/2024 à 44 731 K€, soit une plus-value latente de 15 388 K€, en hausse de 1 812 K€ par rapport au 31/12/2023.

Autres titres :

Une provision pour dépréciation sur titres est constituée lorsque la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette.

A l'issue des tests de dépréciation réalisés sur les autres titres, CA Immobilier n'a pas déprécié ses titres de participation compte tenu de la situation nette au 31/12/2024.

Stocks

Les stocks sont évalués à leur coût de revient (FIFO ou PMP selon les activités) ou au prix du marché s'il est inférieur.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées. Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Programmes immobiliers

Les stocks sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des Voiries et Réseaux Divers (VRD), les honoraires et frais annexes.

L'ensemble des charges de publicité est traité en charges de période.

Produits finis

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production, lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Modalités de reconnaissance des marges sur les opérations de promotion immobilière

Les opérations de promotion immobilière de Crédit Agricole Immobilier sont portées par des véhicules ad hoc (Société civile Immobilière, société en nom collectif, SAS etc.).

Selon les cas décrits ci-après, le résultat sur les opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice sont ainsi comptabilisés selon la méthode à l'achèvement ou bien selon la méthode à l'avancement conformément à l'avis n°99-10 du 23 septembre 1999 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux contrats à long terme, ainsi qu'au Règlement n°99-08 du 24 novembre 1999 du Comité de Réglementation Comptable modifiant les dispositions du plan comptable relatives au traitement comptable des contrats à long terme. Ce Règlement, ainsi que le Règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du CRC, considèrent cette méthode comme la méthode préférentielle pour la comptabilisation des contrats à long terme.

La méthode à l'avancement consiste à reconnaître, comptablement, la marge en fonction de l'avancement des programmes, déterminée comme suit :

Le coefficient d'avancement global se calcule en combinant :

- Le degré d'avancement commercial
- Le degré d'avancement technique
- Coefficient d'avancement global = (% Commercial * % Technique)

Au cours de l'exercice 2024, Crédit Agricole Immobilier a enregistré des produits nets de participation liés aux remontées de marges des sociétés portant des opérations de promotion immobilière pour un montant avant impôt de 1 344 K€.

Fiscalement, les marges sur les opérations de promotion immobilière sont appréhendées à l'achèvement.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Au cours de l'exercice 2024, Crédit Agricole Immobilier a repris l'intégralité des provisions pour dépréciation des comptes courants d'associés Projenor Belgique et SCCV Les Oliviers à la suite de la liquidation de ces sociétés, respectivement au 04/2024 et au 03/2024 . Ces comptes courants avaient été provisionnés dans les comptes à hauteur de 547 K€ dont 542 K€ pour Projenor Belgique.

Provisions

Crédit Agricole Immobilier applique le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 pour la comptabilisation et l'évaluation des provisions.

Ces provisions comprennent notamment les provisions relatives aux engagements de retraite, aux litiges et aux risques divers.

Elles sont appréciées en fonction des risques existant à la clôture, compte tenu des circonstances de fait.

Sur l'exercice 2024, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques et charges s'élèvent respectivement à 2 000 K€ et 606 K€ (dont 79 K€ de reprises utilisées).

Le montant des provisions pour risques et charges au bilan s'élève à 3 850 K€.

Provision pour risques sur les programmes

Les provisions pour risques sur les programmes gérés par les sociétés support de programmes (SSP) sont appréhendées dans les comptes à la vue du tableau des provisions proposées par les chargés d'affaires et validées par le comité des affaires sensibles.

Les provisions pour pertes à terminaison enregistrées au niveau des comptes de Crédit Agricole Immobilier correspondent à la différence entre les pertes cumulées comptabilisées au niveau des sociétés support et la perte finale estimée par Crédit Agricole Immobilier.

L'anticipation d'un environnement économique impacté par les effets des crises successives liées à la guerre en Ukraine, à l'augmentation des coûts de l'énergie, à une inflation élevée et à des coûts de construction dans les secteurs de la Promotion Immobilière en forte hausse a conduit CA Immobilier à enregistrer dans ses comptes du 31/12/2022 une provision de 1 208 K€.

Au 31/12/2023, le stock de provision s'élève à 123 K€.

Le recensement des opérations livrées au cours de l'année 2024 a permis une reprise de cette provision à hauteur de 110 K€ (dont 110 K€ de reprises utilisées). Au 31/12/2024, le stock de provision s'élève à 13 K€.

Au 31/12/2024, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques sur programmes s'élèvent respectivement à 234 K€ et 366 K€.

Le montant de la provision pour risques sur programmes au bilan s'élève à 445 K€.

Avantages au personnel

Engagements en matière de retraite, de pré-retraite et d'indemnités de fin de carrière – régimes à prestations définies

Mise à jour des tables et barèmes:

La mise à jour de la convention collective nationale de l'immobilier a entraîné une évolution des barèmes et des tables, prise en compte dès le 01/01/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

La réforme des retraites intervenue courant d'avril 2023 a entraîné une mise à jour des tables d'âge légal de départ à la retraite, prise en compte à partir du 30/04/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

Les mises à jour des tables et barèmes constituent une modification de régime, qui donnent lieu à un coût des services passés, devant être comptabilisé immédiatement en résultat de la période au cours de laquelle ces changements sont opérés.

CA Immobilier a constaté en 2024 l'ensemble des coûts relatifs aux mises à jour de la convention collective nationale de l'immobilier et de la réforme des retraites.

Indemnité de Fin de Carrière

Crédit Agricole Immobilier applique la recommandation ANC 2013-02 du 07 novembre 2013 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires, recommandation abrogée et intégrée dans la section 4 du chapitre II du titre III du règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014.

En application de ce règlement, Crédit Agricole Immobilier provisionne ses engagements de retraite et avantages similaires relevant de la catégorie des régimes et prestations définies.

Ces engagements sont évalués en fonction d'un ensemble d'hypothèses actuarielles, financières et démographiques. Cette méthode consiste à affecter, chaque année d'activité du salarié, une charge correspondant aux droits acquis sur l'exercice. Le calcul de cette charge est réalisé sur la base de la prestation future actualisée.

Crédit Agricole Immobilier a opté pour la méthode qui prévoit notamment la comptabilisation des profits ou pertes constatés au titre des modifications des régimes à prestations définies au moment où se produit la réduction ou la liquidation.

Crédit Agricole Immobilier a fait le choix de comptabiliser les écarts actuariels immédiatement en résultat, par conséquent le montant de la provision est égal à :

- la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies à la date de clôture, calculée selon la méthode actuarielle préconisée par le règlement,
- diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime.

Pour les besoins de l'établissement des comptes individuels, la recommandation 2013-02 a été modifiée par l'ANC le 5 novembre 2021. Cette modification permet :

- Soit de conserver la méthode actuelle (déterminer la répartition des droits à prestations de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel ;
- Soit de converger sur la méthode indiquée par l'IFRS IC (période plafonnée précédant l'âge de retraite)

Conformément à la norme IAS 19 révisée (décision IFRIC publiée le 21 mai 2021), Crédit Agricole Immobilier a revu la date de déclenchement de la provision.

En effet, au lieu de reconnaître une provision dès l'entrée du salarié dans la société, celle-ci est reconnue en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et / ou les accords applicables.

Suite à cette réforme, seul le régime des indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'une mise à jour de la méthode de calcul.

Au 31/12/2024, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des indemnités de fin de carrière pour un montant de 326 K€.

Le montant de la provision au bilan s'élève à 1 295 K€.

Médailles du travail

Les prestations dues au titre des médailles du travail correspondent à un capital versé au salarié lorsque celui-ci atteint une ancienneté totale (depuis le début de l'activité professionnelle) de 20, 30, 35 ou 40 ans.

Il s'agit de médaille d'honneur, l'ancienneté prise en compte est l'ancienneté acquise depuis le début de la vie active, tout employeur confondu. Dans ce cadre, les charges sociales patronales ne s'appliquent que sur le montant de la gratification versée excédant un mois de salaire.

Au 31/12/2024, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des médailles du travail pour 100 K€ et une reprise utilisée de 34 K€ correspondant au montant des médailles du travail versées sur la période.

Le montant de la provision de médaille du travail au bilan s'élève à 360 K€.

NOTE 3 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

NOTE 4 : COUTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus, indépendamment de l'utilisation qui est faite des capitaux empruntés.

NOTE 5 : CREDIT-BAIL

Néant

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'exercice 2024 a été marqué par les opérations suivantes :

A) Affectation de résultat 2023

Le bénéfice de 11 176 K€, augmenté du report à nouveau antérieur de 27 785 K€ soit 38 960 K€ a été réparti de la façon suivante:

- Dotation à la réserve légale 5% : 559 K€
- Distribution aux actionnaires d'un dividende de 8 527 K€ soit 0,385€ par action.
- Affectation au report à nouveau: 29 874 K€.

B) Résultat 2024

Le résultat de l'exercice 2024 met en évidence une perte nette comptable de 644 096,28 €.

C) Remontée des résultats de SCCV

Au 31/12/2024, la quote-part de CA Immobilier concernant la remontée des marges des SCCV s'élève à 1 556 K€.

Pour faire face à la remontée des taux d'intérêts et la difficulté pour les acquéreurs à obtenir un prêt, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a renouvelé la campagne nationale proposant une offre commerciale, sur un panel d'opérations ciblées (fin de Pinel, stock durcissant, écoulement lent) présentant un stock à l'offre. Cette campagne de remise commerciale a conduit le Groupe Crédit Agricole Immobilier à enregistrer une baisse de marges (de l'ordre de 5/10%) de ses programmes de promotion immobilière de 1 300 K€

D) Dividendes reçus

Au cours de l'exercice 2024, les filiales de CA Immobilier ont réalisé une distribution de dividendes de 8 805 K€ de la part de CAIP et de 1 504 K€ de la part de CAICP.

Amundi a réalisé une distribution de dividendes de 2 857 K€.

La SAS Holding 20 a réalisé une distribution de dividendes de 126 K€.

Au cours de l'exercice 2024, CA Immobilier a perçu un boni de liquidation de Semivalhe pour un montant de 143 K€.

E) Restructuration de la dette CAI

Compte tenu du contexte sectoriel de l'immobilier, une étude de la gestion financière menée à l'initiative de la nouvelle Direction Générale a conduit à montrer une dette plus longue que l'activité opérationnelle qu'elle finance : durée moyenne de la dette de 7,2 ans, ce qui est plus long que l'actif financé (de durée moyenne 3 ans). Sur cette base le Comité Exécutif du 30/09/2024 a décidé de rééchelonner sa dette de façon plus cohérente et avec un coût moindre. Sur cette base il a été mis en place les opérations ci-dessous :

Trois placements pour des montants respectifs de 30 M€, 25 M€ et 15 M€ face à des emprunts « trop longs ».

Par ailleurs, parallèlement aux placements réalisés, la diminution de la maturité des dettes bancaires s'accompagne de trois nouveaux emprunts dont deux de 30 M€ à échéance 05/2026 et 11/2026, et un de 15 M€ à échéance 03/2032 (ces emprunts sont souscrits au nom de CAI compte tenu du rôle de banquier du Groupe qu'assure la holding et de sa stratégie de centraliser à terme toute la dette du Groupe).

F) Opérations capitalistiques

CA Immobilier a acquis le 31 octobre 2024 auprès de Nexity sa filiale Nexity Property Management, acteur du Property Management spécialisé dans la gestion d'actifs tertiaires, résidentiels et commerciaux.

L'acquisition de Nexity Property Management a été financée par Crédit Agricole SA à travers la mise en place d'une avance en compte courant d'associé octroyée à CA Immobilier dans l'attente d'une augmentation de capital en 2025 qui sera souscrite pour moitié par Crédit Agricole SA et pour moitié par la Sacam Immobilier.

G) Congés payés

Par arrêts rendus le 13 septembre 2023 la chambre sociale de la Cour de cassation, en formation plénière, a jugé que les salariés absents pour cause de maladie ou d'accident, d'origine professionnelle ou non, ont le droit de réclamer des congés payés en intégrant dans leur calcul la période au cours de laquelle ils n'ont pas pu travailler, sans limiter cette période à une durée d'un an.

De ce fait, au 31/12/2023, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation complémentaire sur provision de congés payés à hauteur de 26K€ (charges sociales comprises).

Cette provision a été conservée dans les comptes au 31/12/2024

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 1 : CONSOLIDATION

Les comptes de Crédit Agricole Immobilier sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence au niveau de Crédit Agricole SA et en intégration globale au niveau Groupe Crédit Agricole.

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément à la réglementation des sociétés cotées sur un marché réglementé, les comptes consolidés du Groupe doivent être présentés suivant le référentiel IFRS/IAS. A ce titre, Crédit Agricole Immobilier transmet ainsi de manière trimestrielle une liasse de consolidation conformément aux normes Groupe à sa société mère.

NOTE 2 : IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

CREDIT AGRICOLE SA
12 place des Etats-Unis. 92 127 Montrouge Cedex.
Montant du capital : 9 123 093 081 euros

NOTE 3 : INTEGRATION FISCALE

Crédit Agricole Immobilier fait partie depuis le 1er janvier 1995 du groupe fiscal constitué par Crédit Agricole sa en application des articles 223A et suivants du code général des impôts. La convention d'intégration est renouvelée par tacite reconduction.

Crédit Agricole Immobilier comptabilise le montant de son impôt comme si la société ne faisait pas partie du groupe d'intégration fiscale. Aucun écart entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait été comptabilisé en l'absence d'intégration n'est constaté.

Le bénéfice fiscal au 31 décembre 2024 s'élève à 1 349 K€.
Après imputation du déficit antérieur, le déficit reportable est porté à fin 2024 à 2 303 K€.

NOTE 4 : CHANGEMENTS COMPTABLES

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu.

NOTE 5 : EFFECTIFS

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2024 est de 113,8 ETP CDI et de 6,7 ETP CDD.

NOTE 6 : REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

L'information n'est pas présentée, car cela reviendrait à communiquer des informations individuelles.

NOTE 7 : INTERESSEMENT ET PARTICIPATION

Le 28 juin 2022, un nouvel accord d'intéressement et de participation de l'UES CA IMMOBILIER a été signé, le précédent accord arrivant à échéance.

La Rémunération Variable Collective inclut à la fois la participation et l'intéressement. L'intéressement est fonction de la performance de l'entreprise, mesurée au travers de plusieurs critères (notamment critères financiers, indice de satisfaction clients (IRC), critères RSE et impact carbone).

Aux vues des éléments financiers connus à la clôture des comptes 2024, une provision sur l'intéressement, à taux de 3,50% de la masse salariale, a été constituée pour un montant global de 359 K€.

Au 31/12/2024, après détermination des comptes de la filiale CAI-CP, aucune participation des salariés n'a été constaté.

NOTE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'augmentation de capital de Crédit Agricole SA réservée aux salariés du groupe, dont la période de souscription s'est déroulée du 26 juin au 10 juillet 2024, a été définitivement réalisée le 29 août 2024.

Le prix de souscription proposé comprenait une décote de 20% sur le prix de l'action.

En normes françaises, aucune charge n' a été comptabilisée.

Fiscalement, en vertu de l'instruction administrative BOI-BIC-PTP-20-70-20, § 50 et 60 du 15/09/2014 en particulier, CA Immobilier est autorisée à pratiquer individuellement une déduction fiscale à raison des actions émises au profit de ses propres salariés.

Au 31/12/2024, une déduction fiscale de 26 K€ a ainsi été constatée.

NOTE 9 : PARTIES LIEES

Le tableau des entreprises liées est présenté en annexe.

A la clôture de l'exercice 2024, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2010-02.

NOTE 10 : CAPITAL SOCIAL

Le nombre d'actions composant le capital social n'a pas évolué sur l'exercice 2024.

Toutes les actions sont de même rang et confèrent les mêmes droits. La répartition du capital social à la clôture est la suivante :

Actionnaires	Nombre	Type	Pourcentage de détention
Crédit Agricole S.A.	11 074 640	actions	50%
Sacam Immobilier	11 074 640	actions	50%
Total	22 149 280		100%

NOTE 11 : EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

Aucun évènement postérieur à l'exercice

Immobilisations

Cadre A		IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)			5 850	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			32 263 465	0	3 469 904
Terrains			2 072	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	
	Sur sol d'autrui	1 524 538	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	3 533 751	0	7 331	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
Immobilisations corporelles en cours			0	0	0
Avances et acomptes			47 604	0	0
TOTAL (III)			5 117 162	0	7 331
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			355 948 849	0	86 122 093
Autres titres immobilisés			155 733	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			6 685	0	70 000 000
TOTAL (IV)			356 111 267	0	156 122 093
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			393 497 745	0	159 599 328

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	5 850	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		2 046 916	0	33 686 453	0
Terrains		0	0	2 072	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	1 524 538	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	9 198	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	3 541 081	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours		0	0	0	0
Avances et acomptes		0	0	47 604	0
TOTAL (III)		0	0	5 124 493	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		20 406 839	63 676	421 600 427	0
Autres titres immobilisés		0	0	155 733	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	0	70 006 685	0
TOTAL (IV)		20 406 839	63 676	491 762 845	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		22 453 755	63 676	530 579 642	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables			Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement (I)			5 850	0	0	5 850	
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			10 639 484	1 058 719	0	11 698 203	
Terrains			0	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre		0	0	0	0	
	Sur sol d'autrui		1 110 569	169 393	0	1 279 962	
	Installations générales, agencements		0	0	0	0	
Installations techniques, matériels et outillages			9 198	0	0	9 198	
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers		0	0	0	0	
	Matériel de transport		0	0	0	0	
	Matériel de bureau, informatique et mobilier		3 088 374	182 767	0	3 271 141	
	Emballages récupérables et divers		0	0	0	0	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)			4 208 141	352 160	0	4 560 301	
TOTAL GENERAL (I + II + III)			14 853 475	1 410 879	0	16 264 355	
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	41335			3075			38260
TOTAL		0	0	0	0	0	38 260
Cadre C			Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			0	0	0	0	
Primes de remboursement des obligations			0	0	0	0	

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	263 282	41 335	3 075	301 542
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	263 282	41 335	3 075	301 542
Provisions pour litige	400 000	1 180 068	79 068	1 501 000
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	1 263 161	426 083	34 297	1 654 947
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	215 668	159 713	126 228	249 154
Autres provisions pour risques et charges	576 656	234 290	366 023	444 923
TOTAL (II)	2 455 486	2 000 155	605 616	3 850 025
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	4 519 617	9 771 536	0	14 291 152
Provisions sur autres immos financières	1 368 955	0	547 499	821 455
Provisions sur stocks	69 515	0	0	69 515
Provisions sur comptes clients	93 117	0	0	93 117
Autres provisions pour dépréciations	0	13 244	0	13 244
TOTAL (III)	6 051 204	9 784 780	547 499	15 288 484
TOTAL GENERAL (I + II + III)	8 769 971	11 826 270	1 156 190	19 440 050
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 779 109	240 638	
Dont dotations et reprises financières		10 005 826	912 477	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		41 335	3 075	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				76 423 549	76 423 549	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				70 006 685	0	70 006 685	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				146 430 235	76 423 549	70 006 685	
Clients douteux ou litigieux				110 033	110 033	0	
Autres créances clients				7 993 485	7 993 485	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				60 583	60 583	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				46 767	46 767	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			3 303	3 303	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			1 156 848	1 156 848	0	
	Autres impôts			1 161	1 161	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				39 600 255	39 600 255	0	
Débiteurs divers				133 901	133 901	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				49 106 335	49 106 335	0	
Charges constatées d'avance				629 077	629 077	0	
TOTAL DES CREANCES				196 165 646	126 158 961	70 006 685	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				196 714 662	1 714 662	150 000 000	45 000 000
Emprunts et dettes financières divers				3 695 992	3 695 992	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				7 025 038	7 025 038	0	0
Personnel et comptes rattachés				3 300 765	3 300 765	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				1 891 116	1 891 116	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			1 560 659	1 560 659	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			162 878	162 878	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				1 195 377	1 195 377	0	0
Groupes et associés				47 563 058	47 563 058	0	0
Autres dettes				972 621	972 621	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				0	0	0	0
TOTAL DES DETTES				264 082 166	69 082 166	150 000 000	45 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				75 000 000	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				0			

Composition du capital social

<i>Catégorie de titres</i>	Nombre de titres			Valeur nominale
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	22 149 280			7,50

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N- 1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	166 119 600						166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259						108 392 259
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	12 844 888				558 780		13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	654 390						654 390
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	27 784 884			-8 527 473	10 616 818		29 874 229
Résultat de l'exercice	11 175 598	-644 096	-11 175 598				-644 096
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	263 282	41 335	-3 075				301 542
TOTAL CAPITAUX PROPRES	327 234 901	-602 761	-11 178 673	-8 527 473	11 175 598	0	318 101 592

Parties liées

Parties liées	CREDIT AGRICOLE SA	CAIP	CAI-CP	NPM	CA-SIM	PROJENOR	AMUNDI	LESICA	CAGIP
- Participations		115 946 253	51 772 839	44 545 896	93 470 078	5 760 020	29 342 721	860 000	
- Prov. dépréciation titres		-9 771 536				-3 482 811		-768 008	
- Créances ratt. à des participations									
- Provisions pour dépréciation des créances rattachées à des participations									
- Intérêts sur créances rattachées à des participations									
- Comptes courants		38 028 942	1 430 713						
- Intérêts sur Comptes courants		431 158	43 234						
- Créances clients et comptes rattachés	35 000	14 669 840	5 054 369		1 939 680				
- Autres créances									
- Disponibilités									
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-1 581 939		-98 923		-126 098				-69 026
- Comptes courants	-321 439								
- Intérêts sur Comptes courants									
- Autres dettes	-196 714 662					-2 045 100			
- bénéf. attribué /opér									
- perte supportée/opér									
- Abandons de créances									
- Produits de participation									
- Autres produits financiers		1 898 626	108 966				2 856 646		
- Produits cess. immo. Corpo.									
- Charges financières	-2 369 285								

Fiscalité latente et différée

<i>Libellé</i>	31/12/2024	31/12/2023
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées		
Subventions d'investissement		
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif		
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition	15 388 179,79	13 576 648
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	15 388 180	13 576 648
Total passif d'impôt futur	3 974 767	3 506 848
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	325 801	89 629
Autres risques et charges provisionnés	- 130 688	7 503
Charges à payer	- 40 951	80 076
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif		
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement	2 302 976	4 836 041
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	2 457 138	4 853 097
Total actif d'impôt futur	634 679	1 253 555
Situation nette	3 340 088	2 253 293

<i>(1) Taux d'impôt :</i>	25,83%	25,83%
<i>Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :</i>	25,00%	25,00%
<i>Contribution sociale sur l'impôt :</i>	3,30%	3,30%
<i>Contribution exceptionnelle sur l'impôt :</i>	0,00%	0,00%

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	1 515 266	378 816
Résultat exceptionnel	-101 335	-25 334
Participation des salariés	-43 596	-10 899
IS sur résultats antérieurs		
Contribution sociale		
Contribution exceptionnelle		
TOTAL	1 370 335	342 583

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Refacturation des frais de siège	25 015 465	21 360 267	17%
Prestations hébergement informatique	39 000	39 000	0%
Prestations comptables	1 815 004	1 799 734	1%
Autres produits des activités annexes	6 240	3 380	85%
Refacturation mise à disposition surfaces	3 803 790	3 720 112	2%
Refacturation fournitures et documentations	882	0	100%
Refacturations diverses	82 096	403 341	-80%
Refacturation assurances	353 131	244 227	45%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	31 115 608	27 570 061	13%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	31 115 608	27 570 061	13%

ANNEXES COMPTABLES

CA IMMOBILIER

Produits à recevoir

Numéro de compte	Produits à recevoir	Montant
2678000000	INTERETS/CREANCE RATT.TIT.PART	482 986
4098000000	FOURNISSEURS - AVOIRS A OBTENIR	0
4181000000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	5 580 680
4387000000	PDT A RECEVOIR ORG.SOCIAUX	9 400
4687000000	DIVERS - PRODUITS A RECEVOIR	8 725
5187000000	INTERETS COURUS A RECEVOIR	304 394
	TOTAL	6 386 186

Charges à payer

Numéro de compte	Charges à payer	Montant
1688400000	INTERETS COURUS S/ EMPRUNTS AUPRES D	1 714 662
4081000000	FOURNISSEURES FACT NON PARVENUES	7 020 303
4198000000	CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	495 006
4282000000	CONGES A PAYER	1 626 520
4286000000	PERSO CHARGES A PAYER	1 621 066
4382000000	CHARGES SOCIALES / PROV CP	772 332
4386000000	ORG. SOCIAUX AUTRES CHARGES A PAYER	421 297
4486000000	ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	68 413
4686000000	DIVERS - CHARGES A PAYER	375 021
	TOTAL	14 114 619

Charges constatées d'avance

Numéro de compte	Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
4860000000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	629 077	0	0
	TOTAL	629 077	0	0

Produits constatés d'avance

Numéro de compte	Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
		0	0	0
	TOTAL	0	0	0

Transferts de charges

Numéro de compte	Transferts de charges	Exploitation
7911000000	Transferts de charges d'exploitation	98 256
	Transferts de charges financières	0
	Transferts de charges exceptionnelles	0
	TOTAL	98 256

Charges et produits exceptionnels

Numéro de compte	Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
6712000000	Amendes et pénalités	375	
6756000000	Charges cessions Immobilisations incorporelles	322 932	
6875000000	Amortissements dérogatoires	41 335	3 075
7756000000	Produits cessions Immobilisations incorporelles		601
	TOTAL	364 642	3 676



Crédit Agricole Immobilier

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

FORVIS MAZARS

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Tél : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

Crédit Agricole Immobilier

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée générale de la société Crédit Agricole Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Agricole Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » 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 1er janvier 2024 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 annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

La note « Immobilisations incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'évaluation des malis techniques générés par les opérations de fusion. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe, et à contrôler leur correcte application.

La note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'évaluation des titres de participation détenus par votre société. Dans le cadre de notre appréciation de ces estimations, et sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes, nous avons contrôlé le caractère approprié de la méthode décrite et nous avons apprécié sa correcte application.

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.

- **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

- **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

- **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris-La-Défense, le 1er avril 2025

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

BILAN

CA IMMOBILIER

Bilan Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	5 850	5 850	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions,brevets et droits similaires	14 727 326	11 698 203	3 029 122	2 048 256
Fonds commercial	17 828 541	0	17 828 541	17 828 541
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	1 130 587	0	1 130 587	1 747 184
TOTAL immobilisations incorporelles	33 692 304	11 704 054	21 988 250	21 623 981
Terrains	2 072	0	2 072	2 072
Constructions	1 524 538	1 279 962	244 576	413 968
Installations techniques, matériel	9 198	9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 541 081	3 271 141	269 940	445 377
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	47 604	0	47 604	47 604
TOTAL immobilisations corporelles	5 124 493	4 560 301	564 192	909 021
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	345 176 878	14 291 152	330 885 726	296 166 041
Créances rattachées à des participations	76 423 549	821 455	75 602 094	53 894 237
Autres titres immobilisés	155 733	0	155 733	155 733
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	70 006 685	0	70 006 685	6 685
TOTAL immobilisations financières	491 762 845	15 112 608	476 650 238	350 222 696
Total Actif Immobilisé (II)	530 579 642	31 376 962	499 202 680	372 755 698
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	76 062	0	76 062	6 546
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	69 515	-69 515	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	76 062	69 515	6 546	6 546
Avances et acomptes versés sur commandes	8 393	0	8 393	9 893
Clients et comptes rattachés	8 103 518	93 117	8 010 401	1 070 623
Autres créances	41 002 817	13 244	40 989 573	53 240 376
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	49 114 728	106 361	49 008 367	54 320 892
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	32 000 000
dont actions propres:				
Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113	10 491 850
TOTAL Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113	42 491 850
Charges constatées d'avance	629 077	0	629 077	828 125
Total Actif Circulant (III)	87 006 979	175 876	86 831 103	97 647 414
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecarts de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	617 586 621	31 552 839	586 033 782	470 403 112

Bilan Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 166 119 600	166 119 600	166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259	108 392 259
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	13 403 668	12 844 888
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	654 390	654 390
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	14 058 058	13 499 278
Report à nouveau	29 874 229	27 784 884
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-644 096	11 175 598
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	301 542	263 282
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	318 101 592	327 234 901
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	1 945 923	976 656
Provisions pour charges	1 904 102	1 478 830
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	3 850 025	2 455 486
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	196 714 662	121 062 797
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	3 695 992	854 166
TOTAL Dettes financières	200 410 654	121 916 962
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 025 038	5 531 465
Dettes fiscales et sociales	6 915 418	6 084 723
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 195 377	0
Autres dettes	48 535 679	7 179 576
TOTAL Dettes d'exploitation	63 671 512	18 795 764
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	264 082 166	140 712 726
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	586 033 782	470 403 112

COMPTE DE RESULTAT

CA IMMOBILIER

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	31 115 608	0	31 115 608	27 570 061
Chiffres d'affaires nets	31 115 608	0	31 115 608	27 570 061
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			97 500	96 167
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			338 894	264 046
Autres produits			78 039	3 338
Total des produits d'exploitation (I)			31 630 041	27 933 613
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			-1 369	-14 087
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			22 944 472	21 419 916
Impôts, taxes et versements assimilés			703 560	754 281
Salaires et traitements			10 633 138	10 065 681
Charges sociales			4 886 241	4 483 750
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 410 879	1 458 808
	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	13 244	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 765 864	547 568
Autres charges			80 796	21 467
Total des charges d'exploitation (II)			42 436 827	38 737 384
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-10 806 787	-10 803 771
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			19 525 608	21 521 356
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			7 525	7 424
Autres intérêts et produits assimilés			4 605 129	3 638 301
Reprises sur provisions et transferts de charges			912 477	1 084 623
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			25 050 739	26 251 704
Dotations financières aux amortissements et provisions			10 005 826	1 092 125
Intérêts et charges assimilées			4 221 042	3 140 807
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			14 226 868	4 232 933
RÉSULTAT FINANCIER			10 823 871	22 018 771
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			17 085	11 215 000

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	601	19 750
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 075	0
Total des produits exceptionnels (VII)	3 676	19 750
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	375	83 093
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	322 932	19 750
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	41 335	1 198
Total des charges exceptionnelles (VIII)	364 642	104 041
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-360 966	-84 291
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	6 607	9 786
Impôts sur les bénéfices (X)	293 608	-54 675
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	56 684 456	54 205 067
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	57 328 552	43 029 468
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-644 096	11 175 598

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CA IMMOBILIER

Crédit Agricole Immobilier - Comptes annuels au 31/12/2024

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est 586 033 782 € et le résultat s'élève à -644 096 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

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,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les états financiers ont été établis en conformité avec les normes comptables définies par le règlement N°2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.

NOTE 1 : ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité de la société Crédit Agricole Immobilier consiste principalement en la gestion des participations qu'elle détient dans les sociétés listées ci-dessous:

Entités	%	Activités
Crédit Agricole Immobilier Promotion	100%	Promotion immobilière
Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion	100%	Administrations d'immeubles et autres biens immobiliers, Transaction immobilière, maîtrise
Nexity Property Management	100%	Gestion d'actifs tertiaires, résidentiels et commerciaux
Crédit Agricole Services Immobiliers	70,36%	Holding des filiales de services immobiliers aux particuliers
Projenor France	80,20%	Promotion immobilière

Le rôle de CA Immobilier est d'être référent avec le Groupe CA, garant des fonctions régaliennes, apport d'expertises métiers. Ses missions sont assurées auprès de ses filiales CAIP, CAICP, NPM et CA-SIM.

Crédit Agricole Immobilier effectue également des prestations comptables et fiscales pour les clients du Groupe, essentiellement en relation avec la gestion de leur patrimoine au sein du Groupe CA Immobilier.

NOTE 2 : METHODE D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du principe de prudence. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou, à défaut, à une évaluation réalisée par un expert indépendant.

Crédit Agricole Immobilier applique le Règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 par rapport à la dépréciation des actifs.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés sur la durée normale d'utilisation des biens, en utilisant le système linéaire. Les durées de vie et modes d'amortissement utilisés sont les suivants.

Eléments	Mode d'amortissement	Durée
Matériel et outillage	Linéaire	5 ans
Agencements et installations	Linéaire	10 ans
Construction sur sol d'autrui	Linéaire	durée du bail
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatique(imprimantes)	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatique (autres)	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les mode linéaire, en fonction de leur durée d'usage:

Les amortissements de logiciels sont calculés sur une période de 5 ans de façon linéaire.

Les amortissements des licences sont calculés sur une période de 3 ans de façon linéaire.

Les malis techniques comptabilisés en immobilisations incorporelles s'élèvent à 17 828 K€. La ventilation est présentée ci-dessous:

Eléments	Net (en K€)
France Capital	17 828

Valorisation et test de dépréciation du mali technique, (fonds commercial) résultant de la fusion France Capital en 2011.

Les malis techniques doivent faire l'objet de tests de dépréciation conformément aux prescriptions du règlement ANC n°2015-06.

L'approche retenue est fondée sur la capacité de CA Immobilier à générer notamment grâce à ses filiales des cash-flows futurs.

Au 31/12/2024, la valorisation réalisée permet de conclure qu'aucune dépréciation n'est à constater.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont incorporés dans la valeur de ces actifs.

La valeur d'inventaire est appréciée sur la base de critères tels que la valeur de la quote-part dans l'actif net ou les perspectives de rentabilité de la filiale concernée.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, compte courant, et provision.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du coût unitaire moyen pondéré - FIFO (premier entré, premier sorti).

Les frais sur acquisitions de titres ont été amortis sur une durée de cinq ans.

Evaluation :

A la clôture de chaque exercice, la société procède à un test de dépréciation de ses titres de participation selon les méthodes décrites ci-après :

Titres de Crédit Agricole Immobilier Promotion (CAIP), Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion (CAICP), Crédit Agricole Services Immobiliers (CA-SIM) et Nexity Property Management (NPM) :

Crédit Agricole Immobilier constitue des provisions sur titres lorsque les tests de dépréciations montrent que la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette pour les sociétés CAIP, CAICP et NPM, représentant le socle des activités de promotion immobilière.

A l'issue des tests de dépréciation, une provision pour dépréciation des titres CAIP a été constatée à hauteur de 9 772 K€ compte tenu de la situation nette au 31/12/2024.

Aucune provision pour dépréciation des titres CAICP et NPM a été réalisée sur l'exercice compte tenu de la situation nette au 31/12/2024.

Au 31 décembre 2024, les titres CA-SIM ont fait l'objet d'une évaluation indépendante réalisée par le cabinet KROLL. A l'issue de ces travaux, aucune dépréciation des titres CA-SIM n'est constatée dans les livres CA Immobilier.

Actions Amundi :

Les actions AMUNDI sont comptabilisées au bilan pour une valeur de 29 343 K€.

Elles sont valorisées au cours boursier du 31/12/2024 à 44 731 K€, soit une plus-value latente de 15 388 K€, en hausse de 1 812 K€ par rapport au 31/12/2023.

Autres titres :

Une provision pour dépréciation sur titres est constituée lorsque la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette.

A l'issue des tests de dépréciation réalisés sur les autres titres, CA Immobilier n'a pas déprécié ses titres de participation compte tenu de la situation nette au 31/12/2024.

Stocks

Les stocks sont évalués à leur coût de revient (FIFO ou PMP selon les activités) ou au prix du marché s'il est inférieur.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées. Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière avec trois composantes principales : l'activité de ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA »), l'activité de marchand de biens et l'activité d'aménagement et de lotissement.

Programmes immobiliers

Les stocks sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des Voiries et Réseaux Divers (VRD), les honoraires et frais annexes.

L'ensemble des charges de publicité est traité en charges de période.

Produits finis

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production, lequel comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement et les honoraires de gestion. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation nette de frais de commercialisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Modalités de reconnaissance des marges sur les opérations de promotion immobilière

Les opérations de promotion immobilière de Crédit Agricole Immobilier sont portées par des véhicules ad hoc (Société civile Immobilière, société en nom collectif, SAS etc.).

Selon les cas décrits ci-après, le résultat sur les opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice sont ainsi comptabilisés selon la méthode à l'achèvement ou bien selon la méthode à l'avancement conformément à l'avis n°99-10 du 23 septembre 1999 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux contrats à long terme, ainsi qu'au Règlement n°99-08 du 24 novembre 1999 du Comité de Réglementation Comptable modifiant les dispositions du plan comptable relatives au traitement comptable des contrats à long terme. Ce Règlement, ainsi que le Règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du CRC, considèrent cette méthode comme la méthode préférentielle pour la comptabilisation des contrats à long terme.

La méthode à l'avancement consiste à reconnaître, comptablement, la marge en fonction de l'avancement des programmes, déterminée comme suit :

Le coefficient d'avancement global se calcule en combinant :

- Le degré d'avancement commercial
- Le degré d'avancement technique
- Coefficient d'avancement global = (% Commercial * % Technique)

Au cours de l'exercice 2024, Crédit Agricole Immobilier a enregistré des produits nets de participation liés aux remontées de marges des sociétés portant des opérations de promotion immobilière pour un montant avant impôt de 1 344 K€.

Fiscalement, les marges sur les opérations de promotion immobilière sont appréhendées à l'achèvement.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Au cours de l'exercice 2024, Crédit Agricole Immobilier a repris l'intégralité des provisions pour dépréciation des comptes courants d'associés Projenor Belgique et SCCV Les Oliviers à la suite de la liquidation de ces sociétés, respectivement au 04/2024 et au 03/2024 . Ces comptes courants avaient été provisionnés dans les comptes à hauteur de 547 K€ dont 542 K€ pour Projenor Belgique.

Provisions

Crédit Agricole Immobilier applique le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 pour la comptabilisation et l'évaluation des provisions.

Ces provisions comprennent notamment les provisions relatives aux engagements de retraite, aux litiges et aux risques divers.

Elles sont appréciées en fonction des risques existant à la clôture, compte tenu des circonstances de fait.

Sur l'exercice 2024, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques et charges s'élèvent respectivement à 2 000 K€ et 606 K€ (dont 79 K€ de reprises utilisées).

Le montant des provisions pour risques et charges au bilan s'élève à 3 850 K€.

Provision pour risques sur les programmes

Les provisions pour risques sur les programmes gérés par les sociétés support de programmes (SSP) sont appréhendées dans les comptes à la vue du tableau des provisions proposées par les chargés d'affaires et validées par le comité des affaires sensibles.

Les provisions pour pertes à terminaison enregistrées au niveau des comptes de Crédit Agricole Immobilier correspondent à la différence entre les pertes cumulées comptabilisées au niveau des sociétés support et la perte finale estimée par Crédit Agricole Immobilier.

L'anticipation d'un environnement économique impacté par les effets des crises successives liées à la guerre en Ukraine, à l'augmentation des coûts de l'énergie, à une inflation élevée et à des coûts de construction dans les secteurs de la Promotion Immobilière en forte hausse a conduit CA Immobilier à enregistrer dans ses comptes du 31/12/2022 une provision de 1 208 K€.

Au 31/12/2023, le stock de provision s'élève à 123 K€.

Le recensement des opérations livrées au cours de l'année 2024 a permis une reprise de cette provision à hauteur de 110 K€ (dont 110 K€ de reprises utilisées). Au 31/12/2024, le stock de provision s'élève à 13 K€.

Au 31/12/2024, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques sur programmes s'élèvent respectivement à 234 K€ et 366 K€.

Le montant de la provision pour risques sur programmes au bilan s'élève à 445 K€.

Avantages au personnel

Engagements en matière de retraite, de pré-retraite et d'indemnités de fin de carrière – régimes à prestations définies

Mise à jour des tables et barèmes:

La mise à jour de la convention collective nationale de l'immobilier a entraîné une évolution des barèmes et des tables, prise en compte dès le 01/01/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

La réforme des retraites intervenue courant d'avril 2023 a entraîné une mise à jour des tables d'âge légal de départ à la retraite, prise en compte à partir du 30/04/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

Les mises à jour des tables et barèmes constituent une modification de régime, qui donnent lieu à un coût des services passés, devant être comptabilisé immédiatement en résultat de la période au cours de laquelle ces changements sont opérés.

CA Immobilier a constaté en 2024 l'ensemble des coûts relatifs aux mises à jour de la convention collective nationale de l'immobilier et de la réforme des retraites.

Indemnité de Fin de Carrière

Crédit Agricole Immobilier applique la recommandation ANC 2013-02 du 07 novembre 2013 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires, recommandation abrogée et intégrée dans la section 4 du chapitre II du titre III du règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014.

En application de ce règlement, Crédit Agricole Immobilier provisionne ses engagements de retraite et avantages similaires relevant de la catégorie des régimes et prestations définies.

Ces engagements sont évalués en fonction d'un ensemble d'hypothèses actuarielles, financières et démographiques. Cette méthode consiste à affecter, chaque année d'activité du salarié, une charge correspondant aux droits acquis sur l'exercice. Le calcul de cette charge est réalisé sur la base de la prestation future actualisée.

Crédit Agricole Immobilier - Comptes annuels au 31/12/2024

Crédit Agricole Immobilier a opté pour la méthode qui prévoit notamment la comptabilisation des profits ou pertes constatés au titre des modifications des régimes à prestations définies au moment où se produit la réduction ou la liquidation.

Crédit Agricole Immobilier a fait le choix de comptabiliser les écarts actuariels immédiatement en résultat, par conséquent le montant de la provision est égal à :

- la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies à la date de clôture, calculée selon la méthode actuarielle préconisée par le règlement,
- diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime.

Pour les besoins de l'établissement des comptes individuels, la recommandation 2013-02 a été modifiée par l'ANC le 5 novembre 2021. Cette modification permet :

- Soit de conserver la méthode actuelle (déterminer la répartition des droits à prestations de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel ;
- Soit de converger sur la méthode indiquée par l'IFRS IC (période plafonnée précédant l'âge de retraite)

Conformément à la norme IAS 19 révisée (décision IFRIC publiée le 21 mai 2021), Crédit Agricole Immobilier a revu la date de déclenchement de la provision.

En effet, au lieu de reconnaître une provision dès l'entrée du salarié dans la société, celle-ci est reconnue en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et / ou les accords applicables.

Suite à cette réforme, seul le régime des indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'une mise à jour de la méthode de calcul.

Au 31/12/2024, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des indemnités de fin de carrière pour un montant de 326 K€.

Le montant de la provision au bilan s'élève à 1 295 K€.

Médailles du travail

Les prestations dues au titre des médailles du travail correspondent à un capital versé au salarié lorsque celui-ci atteint une ancienneté totale (depuis le début de l'activité professionnelle) de 20, 30, 35 ou 40 ans.

Il s'agit de médaille d'honneur, l'ancienneté prise en compte est l'ancienneté acquise depuis le début de la vie active, tout employeur confondu. Dans ce cadre, les charges sociales patronales ne s'appliquent que sur le montant de la gratification versée excédent un mois de salaire.

Au 31/12/2024, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des médailles du travail pour 100 K€ et une reprise utilisée de 34 K€ correspondant au montant des médailles du travail versées sur la période.

Le montant de la provision de médaille du travail au bilan s'élève à 360 K€.

NOTE 3 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

NOTE 4 : COUTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus, indépendamment de l'utilisation qui est faite des capitaux empruntés.

NOTE 5 : CREDIT-BAIL

Néant

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'exercice 2024 a été marqué par les opérations suivantes :

A) Affectation de résultat 2023

Le bénéfice de 11 176 K€, augmenté du report à nouveau antérieur de 27 785 K€ soit 38 960 K€ a été réparti de la façon suivante:

- Dotation à la réserve légale 5% : 559 K€
- Distribution aux actionnaires d'un dividende de 8 527 K€ soit 0,385€ par action.
- Affectation au report à nouveau: 29 874 K€.

B) Résultat 2024

Le résultat de l'exercice 2024 met en évidence une perte nette comptable de 644 096,28 €.

C) Remontée des résultats de SCCV

Au 31/12/2024, la quote-part de CA Immobilier concernant la remontée des marges des SCCV s'élève à 1 556 K€.

Pour faire face à la remontée des taux d'intérêts et la difficulté pour les acquéreurs à obtenir un prêt, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a renouvelé la campagne nationale proposant une offre commerciale, sur un panel d'opérations ciblées (fin de Pinel, stock durcissant, écoulement lent) présentant un stock à l'offre. Cette campagne de remise commerciale a conduit le Groupe Crédit Agricole Immobilier à enregistrer une baisse de marges (de l'ordre de 5/10%) de ses programmes de promotion immobilière de 1 300 K€

D) Dividendes reçus

Au cours de l'exercice 2024, les filiales de CA Immobilier ont réalisé une distribution de dividendes de 8 805 K€ de la part de CAIP et de 1 504 K€ de la part de CAICP.

Amundi a réalisé une distribution de dividendes de 2 857 K€.

La SAS Holding 20 a réalisé une distribution de dividendes de 126 K€.

Au cours de l'exercice 2024, CA Immobilier a perçu un boni de liquidation de Semivalhe pour un montant de 143 K€.

E) Restructuration de la dette CAI

Compte tenu du contexte sectoriel de l'immobilier, une étude de la gestion financière menée à l'initiative de la nouvelle Direction Générale a conduit à montrer une dette plus longue que l'activité opérationnelle qu'elle finance : durée moyenne de la dette de 7,2 ans, ce qui est plus long que l'actif financé (de durée moyenne 3 ans). Sur cette base le Comité Exécutif du 30/09/2024 a décidé de rééchelonner sa dette de façon plus cohérente et avec un coût moindre. Sur cette base il a été mis en place les opérations ci-dessous :

Trois placements pour des montants respectifs de 30 M€, 25 M€ et 15 M€ face à des emprunts « trop longs ».

Par ailleurs, parallèlement aux placements réalisés, la diminution de la maturité des dettes bancaires s'accompagne de trois nouveaux emprunts dont deux de 30 M€ à échéance 05/2026 et 11/2026, et un de 15 M€ à échéance 03/2032 (ces emprunts sont souscrits au nom de CAI compte tenu du rôle de banquier du Groupe qu'assure la holding et de sa stratégie de centraliser à terme toute la dette du Groupe).

F) Opérations capitalistiques

CA Immobilier a acquis le 31 octobre 2024 auprès de Nexity sa filiale Nexity Property Management, acteur du Property Management spécialisé dans la gestion d'actifs tertiaires, résidentiels et commerciaux.

L'acquisition de Nexity Property Management a été financée par Crédit Agricole SA à travers la mise en place d'une avance en compte courant d'associé octroyée à CA Immobilier dans l'attente d'une augmentation de capital en 2025 qui sera souscrite pour moitié par Crédit Agricole SA et pour moitié par la Sacam Immobilier.

G) Congés payés

Par arrêts rendus le 13 septembre 2023 la chambre sociale de la Cour de cassation, en formation plénière, a jugé que les salariés absents pour cause de maladie ou d'accident, d'origine professionnelle ou non, ont le droit de réclamer des congés payés en intégrant dans leur calcul la période au cours de laquelle ils n'ont pas pu travailler, sans limiter cette période à une durée d'un an.

De ce fait, au 31/12/2023, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation complémentaire sur provision de congés payés à hauteur de 26K€ (charges sociales comprises).

Cette provision a été conservée dans les comptes au 31/12/2024

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 1 : CONSOLIDATION

Les comptes de Crédit Agricole Immobilier sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence au niveau de Crédit Agricole SA et en intégration globale au niveau Groupe Crédit Agricole.

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément à la réglementation des sociétés cotées sur un marché réglementé, les comptes consolidés du Groupe doivent être présentés suivant le référentiel IFRS/IAS. A ce titre, Crédit Agricole Immobilier transmet ainsi de manière trimestrielle une liasse de consolidation conformément aux normes Groupe à sa société mère.

NOTE 2 : IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

CREDIT AGRICOLE SA

12 place des Etats-Unis. 92 127 Montrouge Cedex.

Montant du capital : 9 123 093 081 euros

NOTE 3 : INTEGRATION FISCALE

Crédit Agricole Immobilier fait partie depuis le 1er janvier 1995 du groupe fiscal constitué par Crédit Agricole sa en application des articles 223A et suivants du code général des impôts. La convention d'intégration est renouvelée par tacite reconduction.

Crédit Agricole Immobilier comptabilise le montant de son impôt comme si la société ne faisait pas partie du groupe d'intégration fiscale. Aucun écart entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait été comptabilisé en l'absence d'intégration n'est constaté.

Le bénéfice fiscal au 31 décembre 2024 s'élève à 1 349 K€.

Après imputation du déficit antérieur, le déficit reportable est porté à fin 2024 à 2 303 K€.

NOTE 4 : CHANGEMENTS COMPTABLES

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu.

NOTE 5 : EFFECTIFS

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2024 est de 113,8 ETP CDI et de 6,7 ETP CDD.

NOTE 6 : REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

L'information n'est pas présentée, car cela reviendrait à communiquer des informations individuelles.

NOTE 7 : INTERESSEMENT ET PARTICIPATION

Le 28 juin 2022, un nouvel accord d'intéressement et de participation de l'UES CA IMMOBILIER a été signé, le précédent accord arrivant à échéance.

La Rémunération Variable Collective inclut à la fois la participation et l'intéressement. L'intéressement est fonction de la performance de l'entreprise, mesurée au travers de plusieurs critères (notamment critères financiers, indice de satisfaction clients (IRC), critères RSE et impact carbone).

Aux vues des éléments financiers connus à la clôture des comptes 2024, une provision sur l'intéressement, à taux de 3,50% de la masse salariale, a été constituée pour un montant global de 359 K€.

Crédit Agricole Immobilier - Comptes annuels au 31/12/2024

Au 31/12/2024, après détermination des comptes de la filiale CAI-CP, aucune participation des salariés n'a été constaté.

NOTE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'augmentation de capital de Crédit Agricole SA réservée aux salariés du groupe, dont la période de souscription s'est déroulée du 26 juin au 10 juillet 2024, a été définitivement réalisée le 29 août 2024.

Le prix de souscription proposé comprenait une décote de 20% sur le prix de l'action.

En normes françaises, aucune charge n' a été comptabilisée.

Fiscalement, en vertu de l'instruction administrative BOI-BIC-PTP-20-70-20, § 50 et 60 du 15/09/2014 en particulier, CA Immobilier est autorisée à pratiquer individuellement une déduction fiscale à raison des actions émises au profit de ses propres salariés.

Au 31/12/2024, une déduction fiscale de 26 K€ a ainsi été constatée.

NOTE 9 : PARTIES LIEES

Le tableau des entreprises liées est présenté en annexe.

A la clôture de l'exercice 2024, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2010-02.

NOTE 10 : CAPITAL SOCIAL

Le nombre d'actions composant le capital social n'a pas évolué sur l'exercice 2024.

Toutes les actions sont de même rang et confèrent les mêmes droits. La répartition du capital social à la clôture est la suivante :

Actionnaires	Nombre	Type	Pourcentage de détention
Crédit Agricole S.A.	11 074 640	actions	50%
Sacam Immobilier	11 074 640	actions	50%
Total	22 149 280		100%

NOTE 11 : EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

Aucun évènement postérieur à l'exercice

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)			5 850	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			32 263 465	0	3 469 904
Terrains			2 072	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	
	Sur sol d'autrui	1 524 538	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	3 533 751	0	7 331	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
Immobilisations corporelles en cours			0	0	0
Avances et acomptes			47 604	0	0
TOTAL (III)			5 117 162	0	7 331
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			355 948 849	0	86 122 093
Autres titres immobilisés			155 733	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			6 685	0	70 000 000
TOTAL (IV)			356 111 267	0	156 122 093
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			393 497 745	0	159 599 328

Cadre B	IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
			Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)			0	0	5 850	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			2 046 916	0	33 686 453	0
Terrains			0	0	2 072	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	1 524 538	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels			0	0	9 198	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	3 541 081	0	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours			0	0	0	0
Avances et acomptes			0	0	47 604	0
TOTAL (III)			0	0	5 124 493	0
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0	0
Autres participations			20 406 839	63 676	421 600 427	0
Autres titres immobilisés			0	0	155 733	0
Prêts et autres immobilisations financières			0	0	70 006 685	0
TOTAL (IV)			20 406 839	63 676	491 762 845	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			22 453 755	63 676	530 579 642	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables			Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement (I)			5 850	0	0	5 850	
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			10 639 484	1 058 719	0	11 698 203	
Terrains			0	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre		0	0	0	0	
	Sur sol d'autrui		1 110 569	169 393	0	1 279 962	
	Installations générales, agencements		0	0	0	0	
Installations techniques, matériels et outillages			9 198	0	0	9 198	
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers		0	0	0	0	
	Matériel de transport		0	0	0	0	
	Matériel de bureau, informatique et mobilier		3 088 374	182 767	0	3 271 141	
	Emballages récupérables et divers		0	0	0	0	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)			4 208 141	352 160	0	4 560 301	
TOTAL GENERAL (I + II + III)			14 853 475	1 410 879	0	16 264 355	
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	41335			3075			38260
TOTAL		0	0	0	0	0	38 260
Cadre C			Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			0	0	0	0	
Primes de remboursement des obligations			0	0	0	0	

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	263 282	41 335	3 075	301 542
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	263 282	41 335	3 075	301 542
Provisions pour litige	400 000	1 180 068	79 068	1 501 000
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	1 263 161	426 083	34 297	1 654 947
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	215 668	159 713	126 228	249 154
Autres provisions pour risques et charges	576 656	234 290	366 023	444 923
TOTAL (II)	2 455 486	2 000 155	605 616	3 850 025
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	4 519 617	9 771 536	0	14 291 152
Provisions sur autres immos financières	1 368 955	0	547 499	821 455
Provisions sur stocks	69 515	0	0	69 515
Provisions sur comptes clients	93 117	0	0	93 117
Autres provisions pour dépréciations	0	13 244	0	13 244
TOTAL (III)	6 051 204	9 784 780	547 499	15 288 484
TOTAL GENERAL (I + II + III)	8 769 971	11 826 270	1 156 190	19 440 050
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 779 109	240 638	
Dont dotations et reprises financières		10 005 826	912 477	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		41 335	3 075	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				76 423 549	76 423 549	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				70 006 685	0	70 006 685	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				146 430 235	76 423 549	70 006 685	
Clients douteux ou litigieux				110 033	110 033	0	
Autres créances clients				7 993 485	7 993 485	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				60 583	60 583	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				46 767	46 767	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			3 303	3 303	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			1 156 848	1 156 848	0	
	Autres impôts			1 161	1 161	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				39 600 255	39 600 255	0	
Débiteurs divers				133 901	133 901	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				49 106 335	49 106 335	0	
Charges constatées d'avance				629 077	629 077	0	
TOTAL DES CREANCES				196 165 646	126 158 961	70 006 685	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				196 714 662	1 714 662	150 000 000	45 000 000
Emprunts et dettes financières divers				3 695 992	3 695 992	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				7 025 038	7 025 038	0	0
Personnel et comptes rattachés				3 300 765	3 300 765	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				1 891 116	1 891 116	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			1 560 659	1 560 659	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			162 878	162 878	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				1 195 377	1 195 377	0	0
Groupes et associés				47 563 058	47 563 058	0	0
Autres dettes				972 621	972 621	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				0	0	0	0
TOTAL DES DETTES				264 082 166	69 082 166	150 000 000	45 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				75 000 000	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				0			

Composition du capital social

Catégorie de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	22 149 280			7,50

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N- 1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	166 119 600						166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259						108 392 259
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	12 844 888				558 780		13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	654 390						654 390
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	27 784 884			-8 527 473	10 616 818		29 874 229
Résultat de l'exercice	11 175 598	-644 096	-11 175 598				-644 096
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	263 282	41 335	-3 075				301 542
TOTAL CAPITAUX PROPRES	327 234 901	-602 761	-11 178 673	-8 527 473	11 175 598	0	318 101 592

Parties liées

Parties liées	CREDIT AGRICOLE SA	CAIP	CAI-CP	NPM	CA-SIM	PROJENOR	AMUNDI	LESICA	CAGIP
- Participations		115 946 253	51 772 839	44 545 896	93 470 078	5 760 020	29 342 721	860 000	
- Prov. dépréciation titres		-9 771 536				-3 482 811		-768 008	
- Créances ratt. à des participations									
- Provisions pour dépréciation des créances rattachées à des participations									
- Intérêts sur créances rattachées à des participations									
- Comptes courants		38 028 942	1 430 713						
- Intérêts sur Comptes courants		431 158	43 234						
- Créances clients et comptes rattachés	35 000	14 669 840	5 054 369		1 939 680				
- Autres créances									
- Disponibilités									
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-1 581 939		-98 923		-126 098				-69 026
- Comptes courants	-321 439								
- Intérêts sur Comptes courants									
- Autres dettes	-196 714 662					-2 045 100			
- bénéf. attribué /opér									
- perte supportée/opér									
- Abandons de créances									
- Produits de participation									
- Autres produits financiers		1 898 626	108 966				2 856 646		
- Produits cess. immo. Corpo.									
- Charges financières	-2 369 285								

Fiscalité latente et différée

<i>Libellé</i>	31/12/2024	31/12/2023
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées		
Subventions d'investissement		
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif		
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition	15 388 179,79	13 576 648
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	15 388 180	13 576 648
Total passif d'impôt futur	3 974 767	3 506 848
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	325 801	89 629
Autres risques et charges provisionnés	- 130 688	7 503
Charges à payer	- 40 951	80 076
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif		
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement	2 302 976	4 836 041
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	2 457 138	4 853 097
Total actif d'impôt futur	634 679	1 253 555
Situation nette	3 340 088	2 253 293

<i>(1) Taux d'impôt :</i>	25,83%	25,83%
<i>Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :</i>	25,00%	25,00%
<i>Contribution sociale sur l'impôt :</i>	3,30%	3,30%
<i>Contribution exceptionnelle sur l'impôt :</i>	0,00%	0,00%

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	1 515 266	378 816
Résultat exceptionnel	-101 335	-25 334
Participation des salariés	-43 596	-10 899
IS sur résultats antérieurs		
Contribution sociale		
Contribution exceptionnelle		
TOTAL	1 370 335	342 583

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Refacturation des frais de siège	25 015 465	21 360 267	17%
Prestations hébergement informatique	39 000	39 000	0%
Prestations comptables	1 815 004	1 799 734	1%
Autres produits des activités annexes	6 240	3 380	85%
Refacturation mise à disposition surfaces	3 803 790	3 720 112	2%
Refacturation fournitures et documentations	882	0	100%
Refacturations diverses	82 096	403 341	-80%
Refacturation assurances	353 131	244 227	45%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	31 115 608	27 570 061	13%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	31 115 608	27 570 061	13%

ANNEXES COMPTABLES

CA IMMOBILIER

Produits à recevoir

Numéro de compte	Produits à recevoir	Montant
2678000000	INTERETS/CREANCE RATT.TIT.PART	482 986
4098000000	FOURNISSEURS - AVOIRS A OBTENIR	0
4181000000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	5 580 680
4387000000	PDT A RECEVOIR ORG.SOCIAUX	9 400
4687000000	DIVERS - PRODUITS A RECEVOIR	8 725
5187000000	INTERETS COURUS A RECEVOIR	304 394
	TOTAL	6 386 186

Charges à payer

Numéro de compte	Charges à payer	Montant
1688400000	INTERETS COURUS S/ EMPRUNTS AUPRES D	1 714 662
4081000000	FOURNISSEURES FACT NON PARVENUES	7 020 303
4198000000	CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	495 006
4282000000	CONGES A PAYER	1 626 520
4286000000	PERSO CHARGES A PAYER	1 621 066
4382000000	CHARGES SOCIALES / PROV CP	772 332
4386000000	ORG. SOCIAUX AUTRES CHARGES A PAYER	421 297
4486000000	ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	68 413
4686000000	DIVERS - CHARGES A PAYER	375 021
	TOTAL	14 114 619

Charges constatées d'avance

Numéro de compte	Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
4860000000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	629 077	0	0
	TOTAL	629 077	0	0

Produits constatés d'avance

Numéro de compte	Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
		0	0	0
	<i>TOTAL</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Transferts de charges

Numéro de compte	Transferts de charges	Exploitation
7911000000	Transferts de charges d'exploitation	98 256
	Transferts de charges financières	0
	Transferts de charges exceptionnelles	0
	TOTAL	98 256

Charges et produits exceptionnels

Numéro de compte	Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
6712000000	Amendes et pénalités	375	
6756000000	Charges cessions Immobilisations incorporelles	322 932	
6875000000	Amortissements dérogatoires	41 335	3 075
7756000000	Produits cessions Immobilisations incorporelles		601
	TOTAL	364 642	3 676