

ICADE PROMOTION

Société par actions simplifiée au capital social de 29.683.456 euros

Siège social : 1 avenue du Général de Gaulle – 92900 Puteaux

784 606 576 RCS Nanterre

(la « **Société** »)

PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 30 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trente juin,

La société Icade, société anonyme au capital de 116.203.258,54 €, dont le siège social est situé 1 avenue du Général de Gaulle - 92800 Puteaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 582 074 944,

Prise en sa qualité d'associé unique de la Société, propriétaire de la totalité des 7.420.864 actions composant le capital social de la Société (l'« **Associé Unique** »),

Reconnaissant avoir été mise en possession, en temps opportun, des documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires, dont les documents suivants :

- Le rapport de gestion établi par le Président
- Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Le rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Le texte des projets de décisions soumises à l'Associé Unique
- Les statuts de la Société en vigueur

S'est déclarée pleinement informée des projets de décisions et documents corrélatifs soumis à son approbation, et a pris, sur consultation du Président de la Société, les décisions relatives à l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président et au Directeur Général ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Constatation de l'absence de conventions réglementées ;
4. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président ainsi que du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par une perte de 109.052.623,94 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, il donne quitus sans réserve au Président et au Directeur Général pour leur gestion pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024.

ICADE PROMOTION

Société par actions simplifiée au capital social de 29.683.456 euros

Siège social : 1 avenue du Général de Gaulle – 92900 Puteaux

784 606 576 RCS Nanterre

(la « Société »)

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, sur proposition du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, d'un montant de 109.052.623,94 euros, de la manière suivante :

Résultat de l'exercice :	-109.052.623,94 €
Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale »	0 €
Augmenté du « Report à Nouveau » antérieur	38.622.263,97 €
<i>Soit un bénéfice distribuable de :</i>	<i>-70.430.359,97 €</i>
Dividende distribué à l'actionnaire unique :	0 €
Solde affecté au compte « Report à Nouveau »	-70.430.359,97 €

A la suite de cette affectation du résultat :

- les capitaux propres de la Société demeureront supérieurs au montant du capital augmenté des réserves non distribuables ; et
- le compte Report à Nouveau sera porté à la somme de -70.430.359,97 €.

L'Associé Unique prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois derniers exercices conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts.

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique prend acte purement et simplement, qu'aucune convention réglementée entrant dans le champ d'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations et formalités requises, partout où besoin sera.

* * *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique.



ICADE

Représentée par son Directeur Général,
Monsieur Nicolas JOLY

ICADE PROMOTION

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'associé unique
ICADE PROMOTION
1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE PROMOTION 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 des commissaires 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 1^{er} 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.

Estimations comptables

Les notes "Comptabilisation du chiffre d'affaires", "Stocks et en-cours de production", "Créances", "Produits constatés d'avance", "Titres de participation", "Immobilisations incorporelles " et "Provisions pour risques et charges" de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, la valorisation des stocks et leurs modalités de dépréciation, la comptabilisation et la dépréciation des créances sur vente en l'état futur d'achèvement, la valorisation des titres de participation et les modalités de leur dépréciation , la valorisation et la dépréciation des immobilisations incorporelles ainsi que l'estimation et l'actualisation des provisions pour risques et charges.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

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 président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

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 président.

Responsabilités des commissaires 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.

A Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 23 juin 2025

Les commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit

FORVIS MAZARS SA

Lionel Lepetit

A blue ink signature consisting of a shield-like symbol with a checkmark inside, followed by the letters 'G' and 'H' in a stylized script.

Lionel Lepetit

Claire Gueydan-O'Quin

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	19 434 144,80	11 822 427,35	7 611 717,45	7 327 334,58
Fonds commercial	994 474,03	994 474,03		
Autres immobilisations incorporelles	3 581 521,92		3 581 521,92	3 069 435,90
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	11 412 927,10	5 662 651,37	5 750 275,73	7 012 472,10
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 820 669,90	1 994 819,72	825 850,18	1 094 084,20
Immobilisations en cours	229 366,30		229 366,30	1 057 462,36
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	93 747 077,26	13 220 555,86	80 526 521,40	80 969 170,17
Créances rattachées à des participations	262 408 120,48	567 432,01	261 840 688,47	363 015 781,97
Autres titres immobilisés	10,00		10,00	10,00
Prêts				
Autres immobilisations financières	44 066 748,89	42 714 580,69	1 352 168,20	1 425 784,96
ACTIF IMMOBILISE	438 695 060,68	76 976 941,03	361 718 119,65	464 971 536,24
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	32 745 098,41	11 646 098,57	21 098 999,84	46 429 307,72
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	923 285,82		923 285,82	1 080 070,54
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	85 095 646,94	1 135 582,96	83 960 063,98	95 446 919,40
Autres créances	356 207 263,83		356 207 263,83	207 876 760,28
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	17 801 002,39		17 801 002,39	
(dont actions propres :)				
Disponibilités	38 981 681,17		38 981 681,17	46 073 728,24
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 215 616,64		1 215 616,64	1 356 852,13
ACTIF CIRCULANT	532 969 595,20	12 781 681,53	520 187 913,67	398 263 638,31
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	971 664 655,88	89 758 622,56	881 906 033,32	863 235 174,55

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel (dont versé : 29 683 456,00)	29 683 456,00	29 683 456,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	90 559 026,28	90 559 026,28
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	7 684 477,20	7 684 477,20
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	44 901,72	44 901,72
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	38 622 263,97	87 999 893,33
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-109 052 623,94	-49 377 629,36
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	57 541 501,23	166 594 125,17
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	61 751 107,35	31 802 840,77
Provisions pour charges	9 866 129,00	7 913 833,00
PROVISIONS	71 617 236,35	39 716 673,77
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 007 623,80	1 251 211,79
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	139 084 351,92	128 728 134,03
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	26 713,82	319 200,30
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 849 864,03	82 332 729,69
Dettes fiscales et sociales	41 630 261,20	49 838 548,68
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 369 330,65	3 240 685,33
Autres dettes	485 130 055,91	383 417 034,02
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	5 649 094,41	7 796 831,77
DETTES	752 747 295,74	656 924 375,61
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	881 906 033,32	863 235 174,55

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	25 143 420,41		25 143 420,41	42 151 627,13
Production vendue de services	72 855 652,33		72 855 652,33	92 842 084,11
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	97 999 072,74		97 999 072,74	134 993 711,24
Production stockée			(16 415 536,14)	(5 690 381,00)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 549 166,81	592 713,75
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			5 109 895,50	13 680 016,42
Autres produits			599 653,48	1 000 544,90
PRODUITS D'EXPLOITATION			88 842 252,39	144 576 605,31
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				(152 626,00)
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			11 441 434,46	39 479 922,83
Autres achats et charges externes			54 129 452,43	58 071 306,65
Impôts, taxes et versements assimilés			2 882 707,10	3 696 449,96
Salaires et traitements			49 554 668,74	59 178 244,38
Charges sociales			21 989 141,34	25 420 801,34
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 712 720,95	4 356 676,29
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				28 609 290,69
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			3 969 626,55	1 928 812,87
Dotations aux provisions			4 859 158,00	3 429 958,00
Autres charges			3 808 151,42	3 583 093,32
CHARGES D'EXPLOITATION			157 347 060,99	227 601 930,33
RESULTAT D'EXPLOITATION			(68 504 808,60)	(83 025 325,02)
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			39 813 977,48	60 975 184,35
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			177 983,72	29 653,69
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			5 682 950,14	9 462 855,36
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			705 734,42	
PRODUITS FINANCIERS			46 380 645,76	70 467 693,40
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			35 470 366,35	11 143 060,00
Intérêts et charges assimilées			50 684 259,41	25 645 914,93
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			640 550,00	
CHARGES FINANCIERES			86 795 175,76	36 788 974,93
RESULTAT FINANCIER			(40 414 530,00)	33 678 718,47
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(108 919 338,60)	(49 346 606,55)

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	256 257,86	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	(31 881,60)	620 262,03
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		356 300,62
PRODUITS EXCEPTIONNELS	224 376,26	976 562,65
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 241 027,02	1 178 847,32
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	(31 107,44)	1 219 185,14
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	0,02	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 209 919,60	2 398 032,46
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(985 543,34)	(1 421 469,81)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(852 258,00)	(1 390 447,00)
TOTAL DES PRODUITS	135 447 274,41	216 020 861,36
TOTAL DES CHARGES	244 499 898,35	265 398 490,72
BENEFICE OU PERTE	(109 052 623,94)	(49 377 629,36)

Etats financiers au 31 décembre 2024 - Annexes

	<i>Pages</i>
1 - Faits marquants de l'exercice	2
2 - Principes et méthodes comptables	3
3 - Notes sur le compte de résultat	11
3.1 Ventilation du chiffre d'affaires	11
3.2 Autres produits d'exploitation	11
3.3 Charges d'exploitation	12
3.4 Résultat financier	13
3.5 Produits et charges exceptionnels	14
4 - Notes sur le bilan	15
4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	15
4.2 Etat des dépréciations	16
4.3 Immobilisations financières	17
4.4 Stocks et en-cours	18
4.5 Créances d'exploitation	18
4.6 Etat des échéances des créances	19
4.7 Etat des échéances des dettes	19
4.8 Valeurs disponibles	20
4.9 Capitaux propres	21
4.10 Provisions	21
4.11 Dettes financières	22
4.12 Dettes d'exploitation	23
4.13 Produits à recevoir et charges à payer	24
5 - Engagements hors bilan	25
6 - Tableau des effectifs	26
7 - Information sur la situation fiscale différée ou latente	27
8 - Evènements postérieurs à la clôture	28

N.B.: Tous les tableaux sont exprimés en k€, sauf indication contraire.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2024

Compte tenu de l'évolution du secteur de la promotion immobilière, une analyse du portefeuille des opérations et du foncier a été effectuée en 2024 afin d'identifier celles à abandonner et celles présentant un risque de perte de valeur.

Cela se traduit par des pertes comptabilisées soit dans les filiales soit au travers de provisions pour risques dans Icade Promotion.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2024 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le Président.

Les derniers comptes annuels publiés par la société au 31 décembre 2023 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2 Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par le règlement n° 2020-01 du 6 mars 2020 et suivants, relatif au Plan Comptable Général.

Les règles et méthodes retenues par la société sont explicitées ci-après :

2.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent les recommandations de l'ANC 2016-07.

Après analyse, les durées d'usage antérieures ressortent conformes aux durées d'utilité.

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Tel est le cas des logiciels informatiques qui sont amortis sur une période de 1 à 3 ans.

Les malis techniques ont été reclassés en 2024 dans la rubrique du bilan en « Autres immobilisations financières ».

Les fonds commerciaux sont amortis si leur durée de vie peut être estimée. Dans le cas contraire, un test annuel de perte de valeur est réalisé en comparant la valeur nette comptable à la valeur de réalisation (actualisation des cash-flows futurs). Une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur de réalisation devient inférieure à leur valeur comptable.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements figurant à l'actif sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité pour chaque catégorie d'immobilisation.

Les taux retenus sont les suivants :

Constructions	de 2,33% à 10% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L
Matériel de bureau	de 20% à 100% L
Matériel informatique	33,33% L
Mobilier de bureau	de 10% à 100% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L

2.4 Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Les malis de fusion font l'objet d'un test de valeur suivant une approche DCF.

2.5 Stocks et en-cours de production

Promotion immobilière

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les frais de commercialisation versés à des prestataires externes se rapportant à des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement sont inclus dans les stocks des programmes immobiliers.

Les autres frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

L'ensemble des frais financiers sont stockés pour les opérations d'aménagement.

Pour les opérations de logement et de tertiaire, seule la garantie financière d'achèvement (GFA) est stockée et donc reconnue à l'avancement comptable de l'opération. Il s'agit d'une « caution » payée à l'organisme bancaire (obligation légale en cas de VEFA) qui prend le relais pour finir les travaux en cas de défection du promoteur.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production.

Les frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Lorsque les coûts encourus du programme sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

2.6 Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Concernant l'activité de services à Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), l'avancement est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison.

Dans le cadre de son activité d'AMO, la société gère des opérations de mandat.

Dans ce cas, les factures reçues ou émises par le mandataire pour le compte du mandant sont constatées dans un compte de dette ou créance vis-à-vis de ce dernier.

Les créances dont le recouvrement est considéré comme douteux sont assorties d'une dépréciation déterminée en fonction du risque encouru.

2.7 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

2.8 Valeurs Mobilières de Placement (VMP)

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.9 Dettes financières et couverture de taux

2.9.1 Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement.

2.9.2 Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant. Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.
- 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.9.3 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont constituées conformément aux principes comptables généralement admis. Les provisions sont constituées dès la connaissance des litiges et reprises lors du dénouement de ces derniers.

Les provisions pour risques couvrent les risques financiers sur les filiales déficitaires et les risques inhérents à l'exploitation, évalués individuellement.

Les provisions pour charges sont appréhendées lors de chaque exercice par nature de charges.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est à dire lorsque la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,28 % au 31 décembre 2024; 3,75 % au 31 décembre 2023
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- table de mortalité hommes-femmes :
tables INSEE hommes-femmes 2020-2022 au 31 décembre 2024,
tables INSEE hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2023 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités pour médaille du travail sont identiques à celles utilisées ci-dessus.

2.10 Consolidation

ICADE PROMOTION est intégrée dans le périmètre de consolidation de la société ICADE – 1, avenue du Général De Gaulle– 92800 PUTEAUX. Elle est consolidée selon la méthode de l'intégration globale à 100%.

2.11 Prise en compte des résultats des SCI et SNC

Par disposition statutaire, les résultats des SCI et SNC ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, sont comptabilisés par ICADE PROMOTION l'année même de leur constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés.

Les SCI et SNC, dont les quotes-parts de résultat sont prises en compte dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

2.12 Rémunération des organes de direction

L'information sur les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction au titre de l'exercice ne peut être fournie car elle permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

2.13 Reconnaissance des revenus

2.13.1 Comptabilisation du chiffre d'affaires

Opérations de promotion logement

La Société a choisi de retenir la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier selon la méthode de l'avancement.

Le taux d'avancement appliqué est le produit de :

- l'avancement commercial correspondant au rapport entre les ventes réalisées et le chiffre d'affaires budgété hors taxe d'une part,
- et de l'avancement technique déterminé sur la base des dépenses réelles encourues à la date de clôture par rapport aux dépenses de travaux budgétées d'autre part.
- l'avancement foncier : la charge foncière comprenant le prix du terrain et tous les frais annexes est reconnue dans sa totalité dès l'acquisition du terrain indépendamment des paiements effectués

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus. Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentent des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

- Cas des programmes livrés : Chiffre d'affaires comptabilisé lors de la vente des lots
- Les produits sont comptabilisés au moment de la cession des lots.

Opérations de lotissement

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat sur les opérations en lotissement est réalisée à la signature de l'acte authentique.

Le principe de cette comptabilisation consiste à reprendre globalement au compte de résultat les flux constatés en cours d'année.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

Chiffre d'affaires sur AMO

L'avancement constaté en résultat est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison des contrats de l'activité de service.

Lorsque l'avancement est supérieur aux factures émises, une facture à établir est constatée dans les comptes. Lorsque le montant des factures émises suivant l'échéancier prévu au contrat d'AMO est supérieur au stade d'avancement, un produit constaté d'avance est enregistré.

2.13.2 Honoraires de gestion et de commercialisation

Les honoraires de gestion représentent la rémunération du promoteur pour sa gestion administrative et technique du programme, cette assistance peut être d'ordre financier, juridique ou encore technique.

Les honoraires de commercialisation représentent la rémunération du promoteur pour le placement auprès d'acheteurs, des divers lots d'appartement et parking destiné à la vente.

Les honoraires de gestion sont assis sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel TTC de chaque opération. La facturation dépend de l'avancement technique de l'opération.

Pour ce qui est des missions de commercialisation, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires calculés proportionnellement au chiffre d'affaires des ventes réalisées.

2.13.3 Autres produits

Les autres produits sont principalement réalisés par les activités annexes de la société telles que la mise à disposition de personnels auprès d'autres sociétés du groupe ou la refacturation de certain poste de charge tel que le loyer.

2.14 Honoraires du Commissaire aux Comptes

La société étant incluse dans le périmètre de consolidation de la société ICADE SA qui publie cette information, elle est donc dispensée de communiquer cette information dans les comptes sociaux.

2.15 Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par la Société ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan Comptable Général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

2.16 Intégration fiscale

La société est la société tête de groupe d'une intégration fiscale.

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Chiffre d'affaires activité promotion	25 143	42 152
Honoraires de Promotion	51 792	65 279
Honoraires de Commercialisation	9 739	11 814
Prestations de Services	2 968	8 375
Prestations de Services à l'Exportation		
Locations diverses		
Mise à disposition de personnel & refacturation	15	125
Refacturations Services Extérieurs	8 340	7 234
Autres Produits d'activité	2	15
<i>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</i>	<i>97 999</i>	<i>134 994</i>

3.2 Autres produits d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
<u><i>Production stockée</i></u>	<u><i>-16 416</i></u>	<u><i>-5 690</i></u>
<u><i>Subvention d'exploitation</i></u>	<u><i>1 549</i></u>	<u><i>593</i></u>
<u><i>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</i></u>	<u><i>5 110</i></u>	<u><i>13 680</i></u>
<u><i>Autres produits</i></u>	<u><i>600</i></u>	<u><i>1 000</i></u>
<i>TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i>	<i>-9 157</i>	<i>9 583</i>

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 5.110 k€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 3.936 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprise de provisions pour litiges pour 823 k€ au titre des litiges prud'hommaux
- de reprise de provisions pour 424 k€,
- de reprise de provisions pour congés payés pour 89 k€,
- de reprise de provisions pour PIDR pour 72 k€ ,
- de reprise de provisions pour impôts pour 596 k€,
- de reprise de provisions sur créances clients pour 201 k€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 1.730 k€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Achats consommés	10 561	41 617
Honoraires et sous-traitance	6 675	10 430
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	11 679	10 932
Publicité relations publiques	2 973	3 922
Autres services extérieurs	33 683	30 498
<u>Achats et services extérieurs</u>	65 571	97 399
CFE et CVAE	58	664
Taxes foncières & autres impôts locaux	284	328
Organic et TVA sur marchands de biens	141	193
Taxes assises sur les salaires	1 940	2 372
Autres taxes	460	139
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	2 883	3 696
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	49 555	59 178
Charges sociales	21 989	25 421
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	71 544	84 599
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	4 713	32 966
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	3 969	1 929
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	4 859	3 430
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	13 541	38 325
<u>Autres charges</u>	3 808	3 583
<i>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</i>	157 347	227 602

3.4 Résultat financier

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Impact net des quotes-parts de résultat des Sociétés	-5 769	48 010
Intérêts nets sur dettes financières nettes	-8 303	-7 840
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	4 222	-307
Produits nets cessions FCP et SICAV	706	
Intérêts decouvert bancaire	-176	-46
Dot. aux provisions sur titres	-785	
Dot. aux provisions des créances rattachées		
Dot. aux provisions risques filiales	-34 689	-11 143
Dot. aux provisions risques financiers		
Rep. provisions sur titres	4	457
Rep. provisions des créances rattachées		845
Rep. provisions risques filiales	5 640	7 206
Rep. aux provisions risques financiers		1 000
Autres produits et charges financières	-1 264	-4 503
RESULTAT FINANCIER	-40 414	33 679

Les intérêts sur dettes financières sont liés aux différents financements accordés par la société ICADE.

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Compte tenu de l'évolution du secteur de la promotion immobilière, une revue du portefeuille des opérations et du foncier a été effectué en 2024 y compris sur les filiales de la société.

Certaines pertes de valeur sur les opérations portées par des filiales ont été comptabilisées chez ICADE PROMOTION en provisions pour Risques et charges pour un montant de (34.7) M€.

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Sur opérations de gestion	256	
Sur cessions d'actifs	-32	621
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions	0	356
<i>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>	<i>224</i>	<i>977</i>

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Sur opérations de gestion	1 241	1 179
Sur cessions d'actifs	-31	1 219
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		
<i>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</i>	<i>1 210</i>	<i>2 398</i>
<i>RESULTAT EXCEPTIONNEL</i>	<i>-986</i>	<i>-1 421</i>

4. NOTE SUR LE BILAN

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(k€)	Valeur Brute 31/12/23	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/24
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	15 759					3 218	18 977
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)							
Autres immo. Incorporelles	42 714					-42 714	
Immo. Incorporelles en cours	3 069	2 875		-856		-3 218	3 582
Total immobilisations incorporelles	62 994	2 875		-856		-42 714	24 011
Constructions sur sol propre	18						18
Installations et agencements	11 306			2		90	11 394
Matériel de transport							
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 662					159	2 821
Œuvres d'art							
Immo.Corporelles en cours	1 057	384		963		-249	229
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	15 043	384		965			14 462
TOTAL	78 037	3 259		109		-42 714	38 473

Le fonds commercial correspond à l'acquisition le 5 octobre 1992 d'un fonds de commerce de librairie, papeterie exploité à CHEVILLY LARUE (94150) auprès de la Société Parisienne de Relogement (SO.PA.REL).

4.2 Etat des amortissements et dépréciations

(k€)	31/12/23	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/24
Logiciels	8 431	2 935			11 366
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	0				0
Autres immo. Incorporelles	42 714			-42 714	0
Immo. Incorporelles en cours	0				0
Total dépréciations immob. incorporelles	52 596	2 935	0	-42 714	12 817
Constructions sur sol propre	17	1			18
Installations et agencements	4 295	1 350			5 645
Matériel de transport	0				0
Matériel de bureau et info, Mobilier	1 567	428			1 995
Œuvres d'art	0				0
Total dépréciations immob. corporelles	5 879	1 779	0		7 658
TOTAL	58 475	4 714	0	-42 714	20 475

(k€)	Dotations	Reprises
Dotations et reprises d'exploitation	13 542	3 936
Dotations et reprises financières	35 470	5 643
Dotations et reprises exceptionnelles		
TOTAL	49 012	9 579

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/23	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/24
Participations	93 408	397	58	93 747
Créances rattachées	363 584	110 200	211 376	262 408
Autres immo financières	1 426	42 714	74	44 066
Valeurs brutes	458 418	153 311	211 508	400 221
Dépréciations des participations	12 440	785	4	13 221
Dépréciations des créances rattachées	567			567
Dépréciations des autres immobilisations financières	0	42 714		42 714
Dépréciations	13 007	43 499	4	56 502
Valeurs nettes	445 411	109 812	211 504	343 719

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir.

Les malis techniques ont été reclassés en 2024 en autres immobilisations financières, ils étaient présentés en immobilisations incorporelles depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les malis de fusion et malis techniques sont issus des fusions et TUP de filiales intervenues en 2005 et en 2009.

Comme indiqué dans les principes comptables de l'annexe aux comptes, les malis techniques font l'objet de tests de valeur basés sur les prévisions de cash-flow futurs établis par région tels que présentés dans le plan à moyen terme du groupe ICADE.

4.4 Stocks et en-cours

(k€)	31/12/23	Variation	31/12/24
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	56 454	-23 709	32 745
Valeurs brutes	56 454	-23 709	32 745
Dépréciation	10 025	1 621	11 646
Dépréciations	10 025	1 621	11 646
Valeurs nettes	46 429	-25 330	21 099

Les montants des stocks au 31 décembre 2024 de 21.099 k€ intègrent :

- les frais d'études pour 3.150 k€
- les terrains et réserves foncières pour 16.514 k€

La société évalue en fin d'année la valeur de ces stocks en fonction de leur valeur de revente pour les stocks en cours de construction. Une revue des dépenses d'études est effectuée pour s'assurer qu'elles correspondent à des projets dont la réalisation est certaine. Dans le cas contraire, une provision est constituée sur la valeur du stock en cas de valeur de revente probable inférieure à la valeur d'inventaire des stocks d'en cours.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 11.646 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/23	Variation	31/12/24
Avances et acomptes fournisseurs	1 080	-157	923
Créances clients	96 166	-11 070	85 096
Autres créances	207 877	148 330	356 207
Valeurs brutes	305 123	137 103	442 226
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	719	417	1 136
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	719	417	1 136
Valeurs nettes	304 404	136 686	441 090

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
<i>Actif immobilisé</i>			
Créances rattachées à des participations	262 408	262 408	0
Prêts		0	0
Dépôts et cautionnements	1 352	0	1 352
<i>Actif circulant</i>			
Créances clients	85 096	85 096	0
Fournisseurs		0	
Personnel et comptes rattachés	502	502	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	14 818	14 818	0
Impôts sur les bénéfices	767	767	0
Autres impôts, taxes et assimilés			
Etat Divers	115	115	0
Groupe et associés	286 656	286 656	0
Débiteurs divers (1)	53 349	53 349	0
<i>Charges constatées d'avance</i>	1 216	1 216	0
TOTAL	706 278	704 926	1 352

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	17 008	17 008	0
Emprunts et dettes financières divers	139 084	101 031	38 053
Fournisseurs et comptes rattachés	60 850	56 732	4 118
Personnel et comptes rattachés	14 166	14 166	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	8 498	8 498	0
Taxe sur la valeur ajoutée	16 412	16 412	0
Impôts sur les bénéfices		0	0
Autres impôts, taxes et assimilés	2 553	2 553	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 369	3 369	0
Groupe et associés	431 778	431 778	0
Autres dettes (1)	53 379	53 379	0
<i>Produits constatés d'avance</i>	5 649	5 649	0
TOTAL	752 747	710 576	42 171

Les Produits Constatés d'avances correspondent aux ventes ayant fait l'objet d'un acte notarié, pour lesquelles le chiffre d'affaires à l'avancement n'a pas encore été comptabilisé.

(1) Dont activité de mandats 48.938 k€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	<i>Montant Net au 31/12/23</i>	<i>Variation</i>	<i>Montant Net au 31/12/24</i>
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	0	17 801	17 801
Divers Banques	46 074	-7 092	38 982
Intérêts courus à recevoir	0	0	0
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	46 074	10 709	56 783

Trésorerie nette

(k€)	<i>Montant Net au 31/12/23</i>	<i>Variation</i>	<i>Montant Net au 31/12/24</i>
Valeurs disponibles (actif brut)	46 074	10 709	56 783
Découverts courant (passif)	-1 251	-15 757	-17 008
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	44 823	-5 048	39 775

Les valeurs mobilières de placements sont constituées d’OPCVM monétaires.
La plus-value latente sur les valeurs mobilières de placement est non significative.

4.9 Capitaux propres

(k€)	31/12/23	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2024	31/12/24
Capital social	29 683					29 683
Primes d'émissions	2 945					2 945
Primes de fusion	84 249					84 249
Primes d'apport	3 365					3 365
Réserve légale	7 684					7 684
Réserve réglementée	45					45
Report à nouveau	88 000	-49 378				38 622
Résultat de l'exercice	-49 378	49 378			-109 053	-109 053
	166 593	0	0	0	-109 053	57 541

(1) Décision du procès verbal des décisions de l'associé unique

Le capital social d'ICADE PROMOTION d'un montant de 29 683 456 Euros, est composé de 7 420 864 actions de 4 Euros chacune détenues intégralement par la société Icade SA.

La prime de fusion est issue de la Transmission Universelle de Patrimoine réalisée avec, anciennement ICADE PROMOTION.

4.10 Provisions

Natures des Provisions	31/12/23	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/24
PIDR	6 194		274		72	6 396
Médailles du travail	981		68			1 049
Litiges Prud'hommaux	3 461		1 392	369	453	4 031
Pertes à terminaison	0					0
Autres risques	28 992		37 607		6 661	59 938
Autres charges	89		203		89	203
TOTAL	39 717	0	39 544	369	7 275	71 617
dont dotations et reprises			4 859 34 685	369	1 635 5 640	
			- d'exploitation - financières - exceptionnelles			

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/23</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/24</i>
Découverts bancaires	1 251	15 757	17 008
Intérêts courus	0	0	0
<i>Établissements de crédit</i>	1 251	15 757	17 008
Dépôts et cautionnement reçus	36	17	53
Dettes rattachées à des participations	128 692	10 340	139 032
	129 979	26 114	156 093

Le poste Dettes rattachées à des participations (Emprunts et dettes financières directes) intègre 38.000 k€ de prêts d'ICADE SA au 31/12/2024 contre 27.000 k€ au 31/12/2023.

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/23	Variation	31/12/24
Avances et acomptes reçus sur commandes	319	-292	27
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 333	-21 483	60 850
Dettes fiscales et sociales	49 839	-8 209	41 630
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 241	128	3 369
Autres dettes	383 417	101 713	485 130
Valeurs nettes	519 148	71 858	591 006
Produits constatés d'avance	7 797	-2 148	5 649
Valeurs nettes	7 797	-2 148	5 649

Le poste Autres dettes intègre 255.500 k€ d'avance en compte courant d'ICADE SA au 31/12/2024 contre 295.388 k€ au 31/12/2023.

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

4.13 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir

<i>(K€)</i>	<i>31/12/24</i>	<i>31/12/23</i>
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	2 904	9 373
Clients et comptes rattachés (FAE)	60 039	62 257
Fournisseurs d'exploitation Remise, rabais, ristournes	98	
Etat - produits à recevoir	115	115
Associés comptes courants intérêts courus à payer	45	45
Intérêts courus à recevoir	0	0
	63 201	71 790

Charges à payer

<i>(K€)</i>	<i>31/12/24</i>	<i>31/12/23</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)	57 017	80 464
Dettes provisionnées pour congés payés	4 420	4 200
Autres charges à payer	9 673	4 543
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer	1 944	1 988
Charges sociales s/ Autres charges à payer	3 928	4 661
Charges fiscales sur congés payés	186	190
Etat - charges à payer	836	725
Associés comptes courants intérêts courus à payer	1 825	2 886
Commissions bancaires de non utilisation	2	0
Intérêts courus à payer	0	0
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations	672	1 332
	80 503	100 989

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

(k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Avals et cautions, donnés	177 938	199 569
Garanties de passifs données	2 550	0
QP des dettes SCI de promotion	0	0
Réservations promoteur	57 249	79 381
Engagements donnés sur CPI	0	0
Location Simple	13 860	15 191
Autres engagements donnés	47 638	88 632
Engagements donnés	299 235	382 773

(k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Aval et cautions reçus	0	0
Garanties de passifs reçues	0	0
Lignes de crédit reçues non utilisées	84 500	44 612
Promesses d'achat reçues	0	0
Engagements recus sur CPI	0	0
Réservations promotion reçues	31 638	79 381
Autres engagements reçus	84 500	88 632
Engagements reçus	200 638	212 625

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE (hors effet différé)

(k€)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	Juste valeur au 31/12/2024 (hors ICNE)	Charges et produits d'intérêts de la période
Options de taux	30 000	0	0	30 000	-66	111
Échéance inférieure à un an				30 000		
Échéance entre un et cinq ans	30 000					
Échéance supérieure à cinq ans						
	30 000	0	0	30 000	-66	111

La Société a souscrit, respectivement en septembre et novembre 2023, 2 tunnels de taux pour un nominal de 15 millions d'euros chacun. Ils arrivent à échéance respectivement au 30 septembre 2025 et 31 décembre 2025.

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

<i>Catégorie</i>	<i>Salariés de l'entreprise</i>	<i>Personnel mis à disposition de l'entreprise</i>	<i>Total</i>
Cadres (et assimilés)	428		428
Employés	182		182
	610		610

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

<i>Nature des indications</i>	<i>31/12/2023</i>			<i>31/12/2024</i>		
	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>
RSI & effort construction	434	109		346	87	
Participation						
Ecart d'evaluation						
Provision sur immobilisation financière	386	97		386	97	
Provision pour dépréciation des stocks	1 148	287		3 810	953	
Provision sur créances	646	162		1 135	284	
Provision pour autres risques	25 244	6 311		53 704	13 426	
Provision pour indemnités de carrières	6 194	1 549		6 396	1 599	
Provision pour charges	0	0		2 421	605	
	34 052	8 513		68 198	17 050	

8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-566,00	2024
SNC DU CASTILLET	99,00%	198,00	200,00	0,00	2024
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-103 834,00	2024
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	-5 538,00	2024
SARL MONTPELLIERAINE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-9 656 420,00	2024
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	41 400,00	2024
SARL MSH	100,00%	109 688,00	109 688,00	10 135,00	2024
SARL GROUPE ELLUL/PARA-BRUGUIERE	100,00%	8 000,00	8 000,00	-674 866,00	2024
SCI LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-27,00	2024
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	-325 045,00	2024
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00	3 799,00	2024
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00	-1 030,00	2024
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-295,00	2024
SCI DOMAINE DE BEL AIR	99,00%	1 584,00	1 600,00	-6 123,00	2024
SCI DOMAINE DES FLEURS	67,00%	70 695,43	1 600,00	-38,00	2024
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 646,00	2024
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-265,00	2024
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	107,00	2024
SCI BEL CANTO	66,00%	1 056,00	1 600,00	0,00	2024
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	2 302 818,00	2024
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00	24 882,00	2024
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	-981,00	2024
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	-179,00	2024
SARL LAS CLOSES	50,00%	750,00	1 500,00	586 761,00	2024
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-149,00	2024
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	-7 212,00	2024
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	-65 863,00	2024
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE/ SCI STEPHANIE	33,00%	330,00	1 000,00	14 301,00	2024
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00	-76,00	2024
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-2 372,00	2024
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-226	2023
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	-20 739,00	2024
SCI LES PORTES DE RUEIL	50,00%	762,24	1 525,00	0,00	2023
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	-3 894,00	2024
SCI 7 AV JEAN DE LA FONTAINE	50,00%	152 749,00	1 000,00	-90,00	2024
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	-13 529,00	2024
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-2 502,00	2024
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-5 500,00	2024
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	6 356,95	2024
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	-316,00	2024
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-2 377,00	2024
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	381,00	2024
SCI BOULOGNE VILLE A2E	16,94%	169,40	1 000,00	-72,00	2023
SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	65 570,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-8 569,00	2024
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-58,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-16 535,00	2024
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	-18,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	-9 160,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-8 730,00	2024
SNC CAPRI DANTON	0,01%	1,00	1 000,00	50 854,00	2024
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45	0,00	NC
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	-669 808,83	2024
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-330,00	2024
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	-176,00	2024
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-659,00	2024
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	-515,00	2024
SCI ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-307,00	2024
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	26 566,10	2024
SCI LA JARDINERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-2 348,00	2024
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	-30,00	2024
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00	-5 538,00	2023
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	3 499,00	2024
SNC NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-20 535,00	2024
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	-13 647,00	2024
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	-71,00	2024
SCI RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	-1 279,38	2024
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-1 470,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00	-3 072,00	2024
SCI RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	34 869,00	2024
CREDIT MUTUEL		12,00			NC
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00	1 015 000,00	7 363 422,00	2024
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	-420,00	2024
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00	-610,00	2024
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	-76,00	2024
SCI GERTWILLER 1	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2024
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	8 014,00	2024
SCCV ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	1 942,00	2024
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	-724,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	6 483,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	16,94%	169,40	1 000,00	19 315,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	-36 813,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	3 756,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-2 428,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00	0,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 CI	16,94%	169,40	1 000,00	-25 736,00	2024
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	18 371,00	2024
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	29 695,00	2024
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-60,00	2024
SCI PLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	-25 972,00	2024
SCCV RICHEL	99,90%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	-4 611,79	2024
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	-25 685,00	2024
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-4 125,00	2024
SCCV OVALIE 14	80,00%	800,00	1 000,00	19 299,00	2024
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	11 735,00	2024
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	-51,00	2024
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	-30,00	2024
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00	-9 132,00	2024
SCCV MULHOUSE LES PATIOS D'OR	40,00%	400,00	1 000,00	-777,00	2023
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	74 434,00	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	70,00%	700,00	1 000,00	-30,00	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	10,00%	100,00	1 000,00	-1 929,10	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	10,00%	100,00	1 000,00	42 552,00	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	10,00%	100,00	1 000,00	-13 964,00	2023
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	0,00		0,00	2024
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	16 629,00	2024
SCCV ECOPARK	90,00%	900,00	1 000,00	0,00	2024
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	-502 068,00	2024
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 113,00	2024
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	-228,00	2024
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-901 446,00	2024
SCCV SETE QUAI DE BOSC	90,00%	900,00	1 000,00	21 280,00	2024
SCCV LES RIVES DE SEINE BOULOGNE YC2	80,00%	800,00	1 000,00	33 990,00	2024
SCI BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	143,00	2024
SCI BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	-1 611,05	2024
SCCV ORCHIDEES	51,00%	510,00	1 000,00	23 902,00	2024
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	64 092,00	2024
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	-5 489,00	2024
SNC TRIGONE NIMES	49,00%	490,00	1 000,00	-188 385,00	2023
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-90,00	2024
SCCV MONTHELRY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00	41 411,00	2024
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	-4 470,00	2024
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	-4 684,00	2024
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	-229,00	2024
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	0,00	2024
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	12 823,00	2024
SCI CAPITAINE BASTIEN	80,00%	800,00	1 000,00	0,00	2024
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	222,00	2024
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00	-7 891,61	2024
SCCV ANTONY	100,00%	1 094 423,04	1 000,00	43 365,00	2024
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	630,00	2024
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	50,00%	500,00	1 000,00	1 397 077,00	2024
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-9 228,00	2024
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	125 194,61	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	10 540,00	2024
SCCV LES COTEAUX LAURENTINS	99,90%	9 990,00	10 000,00	841 892,00	2023
SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	-80 465,00	2024
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-129 188,00	2024
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	-801 525,00	2024
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	89 495,00	2024
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	44,45%	444,45	1 000,00	-88 926,00	2024
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	294,59	2024
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	9 332,00	2024
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	359 596,00	2024
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	100,00%	1 000,00	1 000,00	130 262,00	2024
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-953 457,00	2024
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	2 250 031,00	2023
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	-20 536,00	2024
SCCV LE PLESSIS ROBINSON ANCIENNE POSTE	75,00%	750,00	1 000,00	28 412,00	2024
SCCV QUAI 56	50,00%	500,00	1 000,00	-346 639,00	2024
SCCV LE PIAZZA	70,00%	70,00	100,00	164 979,00	2024
SCCV ICAGIR RSS TOURS	50,00%	1 000,00	2 000,00	94 551,00	2024
SCCV ASNIERES LOT B8 B9	50,00%	500,00	1 000,00	740 300,00	2024
SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	70,00%	700,00	1 000,00	-1 001,00	2024
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50,00%	2 500,00	5 000,00	-1 406 746,00	2023
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50,00%	2 500,00	5 000,00	-9 913,00	2023
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	100,00%	379 510,00	1 000,00	-52 637,00	2024
SCCV SARCELLES - RUE DE MONFLEURY	100,00%	130 510,00	1 000,00	22 966,00	2024
SCCV MASSY PARC 2	50,00%	500,00	1 000,00	-366 138,00	2024
SCCV CANTEROUX	50,00%	500,00	1 000,00	34 046,00	2024
SCCV SOHO	51,00%	510,00	1 000,00	-2 040,00	2023
SCCV IKP NIMES CRESPON	51,00%	510,00	1 000,00	24 105,00	2024
SCCV BEARN	65,00%	650,00	1 000,00	3 549,00	2024
SCCV ASNIERES PARC B2	50,00%	500,00	1 000,00	-1 369 432,53	2023
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	50,00%	500,00	1 000,00	-5 416,00	2024
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	70,00%	700,00	1 000,00	-42 729,00	2024
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	124 821,00	2024
SCCV MAISON FOCH	40,00%	400,00	1 000,00	-831,00	2024
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	100,00%	1 088 655,38	1 000,00	-60 610,00	2024
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	51,00%	510,00	1 000,00	114 510,00	2024
SCCV LA PEPINIERE	100,00%	164 440,00	1 000,00	83 476,00	2024
SCCV NICE CARRE VAUBAN	95,00%	950,00	1 000,00	522 039,00	2024
SNC IP1R	99,99%	9 999,00	10 000,00	-8 438 886,53	2024
SNC IP2T	99,99%	9 999,00	10 000,00	-1 973 013,37	2024
SNC IP3M	99,99%	9 999,00	10 000,00	-10 869 567,52	2024
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	50,00%	500,00	1 000,00	38 132,00	2024
SCCV MARCEL GROS MENIL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	-18 648,00	2024
SCCV LILLE CARNOT	50,00%	500,00	1 000,00	-287 221,00	2024
SCCV NORMANDIE LA REUNION	65,00%	650,00	1 000,00	88 895,00	2024
SCCV DU SOLEIL	50,00%	1 000,00	2 000,00	-738 941,78	2024
SCCV URBAN IVRY 94	99,90%	999,00	1 000,00	633 756,00	2024
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	50,00%	25 000,00	50 000,00	-13 421,00	2022
SAS A.I.L.N DEVELOPEMENT	25,00%	10 000,00	40 000,00	-304 538,00	2024
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	50,00%	500,00	1 000,00	152 993,00	2024
SCCV DES YOLES NDDM	75,00%	750,00	1 000,00	48 330,00	2024
SCCV AVIATEUR LE BRIX	50,00%	500,00	1 000,00	84 750,00	2024
SAS SARVILEP	99,99%	8 983 996,00	1 000 000,00	25 268 826,00	2024
SCCV POMME CANELLE	60,00%	600,00	1 000,00	62 766,00	2024
SAS MONT DE TERRE	40,00%	600,00	1 500,00	0,00	2023
SCCV RS MAURETTES	50,00%	500,00	1 000,00	318 834,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE G3	51,00%	510,00	1 000,00	81 330,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE C1C2	51,00%	510,00	1 000,00	1 150 722,00	2024
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	49,00%	490,00	1 000,00	132 187,00	2024
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	49,00%	490,00	1 000,00	256 043,00	2024
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	50,00%	5 000,00	10 000,00	-4 003 427,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	60,00%	600,00	1 000,00	-233 657,00	2024
SAS MEUDON TASSIGNY	40,00%	4 000,00	10 000,00	-7 702,00	2022
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	60,00%	600,00	1 000,00	-1 787 732,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	60,00%	600,00	1 000,00	-797 587,00	2024
SCCV QUINCONCES	33,33%	1 000,00	3 000,00	-6 336 000,00	2024
SCCV YNOV CAMBACERES	51,00%	510,00	1 000,00	44 542,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	60,00%	600,00	1 000,00	107 970,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	60,00%	600,00	1 000,00	-475 571,00	2024
SAS MONTPELLIER SW	70,00%	700,00	1 000,00	226 814,00	2024
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	80,00%	800,00	1 000,00	922 629,00	2024
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	65,00%	650,00	1 000,00	141 320,00	2024
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	99,90%	650,00	1 000,00	-1 583 198,05	2024
SCCV PATIOS VERGERS	70,00%	700,00	1 000,00	-59 540,00	2024
SCCV LILLE PREVOYANCE	50,00%	500,00	1 000,00	-670,21	2023
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	50,00%	500,00	1 000,00	40 734,00	2024
SCCV IXORA	80,00%	800,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV CAP ALIZE	80,00%	800,00	1 000,00	-81 598,00	2024
SCCV IPSPF CHR1	40,00%	720,00	1 800,00	10 827,71	2023
SCCV LORIENT GUESDE	80,00%	800,00	1 000,00	141 751,00	2024
SCCV BOHRIE D2	70,00%	700,00	1 000,00	492 505,27	2024
SCCV ARCHEVECHE	40,00%	400,00	1 000,00	-85 134,00	2024
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE LOT I	50,10%	501,00	1 000,00	640 656,00	2024
SAS AD VITAM	49,00%	2 173 141,00	30 000,00	4 862 531,00	2024
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	100,00%	4 213 613,00	50 000,00	184 502,00	2024
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	50,00%	311 400,00	100,00	-538 454,00	2024
SNC URBAIN DES BOIS	99,99%	2 599 974,00	2 600 000,00	-1 783 115,00	2024
SCCV CARAIX	51,00%	510,00	1 000,00	-1 079 914,00	2024
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	66,67%	1 000,00	1 500,00	2 431 436,00	2024
SCCV PALOMBES	50,00%	500,00	1 000,00	-756 224,00	2024
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 7 - B2A TOUR SEINE	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	25,00%	10 000,00	40 000,00	-5 050,00	2024
SCCV TREVoux ORFEVRES	65,00%	650,00	1 000,00	273 217,00	2024
SAS L'OREE	50,00%	500,00	1 000,00	916 184,00	2024
SAS SURESNES LIBERTE	70,00%	700,00	1 000,00	-629 290,00	2024
SCCV CERDAN	50,00%	500,00	1 000,00	139 665,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	45,00%	450,00	1 000,00	-5 157,00	2024
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	54,00%	4 320 000,00	8 000 000,00	-11 401 370,00	2024
SAS BREST COURBET	50,00%	5 000,00	10 000,00	0,00	2023
SCCV MITTELWEG	70,00%	700,00	1 000,00	321 160,00	2024
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-13 106,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	45,00%	450,00	1 000,00	35 964,00	2024
SAS BONDY CANAL	55,45%	5 550,00	10 000,00	995 259,00	2024
SCCV LES TERRASSES ENSOLEILLES	50,00%	500,00	1 000,00	-76 753,00	2024
SCCV ARC EN CIEL	51,00%	510,00	1 000,00	533 496,00	2024
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	85,00%	850,00	1 000,00	8 905,00	2024
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	79,60%	7 960,00	10 000,00	-1 074 463,00	2024
SNC LE BOIS URBAIN	0,10%	1,00	1 000,00	-1 717 546,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE B	50,00%	500,00	1 000,00	-12 445,00	2024
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	80,00%	800,00	1 000,00	-52 665,00	2024
SCCV ILE NAPOLEON	70,00%	700,00	1 000,00	16 865,22	2024
SAS RB GROUP	65,29%	26 439 375,00	46 100,00	15 082 796,00	2023
SAS STEEN REHAB	33,33%	945 399,95	40 000,00	-15 486 985,00	2023
SAS AMPERE 68	80,00%	8 000,00	10 000,00	-200 057,00	2024
SCCV IPSPF CHR2	40,00%	720,00	1 800,00	-295 233,00	2024
SCCV 86 FELIX EBOUE	99,90%	999,00	1 000,00	-226 857,00	2023
SCCV LUNEL FOURQUES	51,00%	510,00	1 000,00	-6,30	2024
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	50,00%	500,00	1 000,00	1 181 190,00	2024
SCCV ECHO LES MENUIRES	60,00%	600,00	1 000,00	-100,00	2024
SCCV ACANTHE	51,00%	510,00	1 000,00	646 923,00	2024
SCCV COLOMBES AURIOL	51,00%	510,00	1 000,00	-296 743,00	2024
SCCV ZAC REPUBLIQUE	51,00%	2 550,00	5 000,00	114 293,00	2024
SCCV MEDOC 23	49,90%	499,00	1 000,00	-101,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE F1	51,00%	510,00	1 000,00	695 217,00	2024
SCCV MARSEILLE SMCL	15,00%	150,00	1 000,00	-363 156,00	2024
SCCV CŒUR CARNOLES	50,00%	500,00	1 000,00	-368 275,00	2024
SAS DE LA BERGERIE	51,00%	5 100,00	10 000,00	0,00	2023
SCCV ARRAS MICHELET	50,00%	500,00	1 000,00	-56 395,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE G4	49,00%	490,00	1 000,00	-71 800,03	2024
SCCV STEEN SAINT MALO LA FONTAINE	33,33%	500,00	1 500,00	-206 977,00	2024
SCCV STEEN LIBOURNE 1er RAC	33,33%	500,00	1 500,00	-13 778,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCCV STEEN DIJON JANIN	33,33%	500,00	1 500,00	137 468,00	2024
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	33,33%	500,00	1 500,00	-88 403,00	2024
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	33,33%	500,00	1 500,00	-55 123,00	2024
SCCV MONTIGNY LOTS 1C/5A/5B	70,00%	700,00	1 000,00	-147 136,00	2024
SCCV LE PHARE D'ISSY	75,00%	750,00	1 000,00	-21 798,00	2024
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-975 335,00	2024
SAS VILLAS GINGKOS	10,00%	5 000,00	50 000,00	0,00	2022
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	20,00%	200,00	1 000,00	-18 587,00	2023
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	33,33%	500,00	1 500,00	-130 544,00	2024
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	33,33%	500,00	1 500,00	0,00	2024
SCCV STEEN LE CHESNAY	33,33%	500,00	1 500,00	-22 465,00	2024
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	50,00%	500,00	1 000,00	3 905,01	2024
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	50,00%	500,00	1 000,00	-395 968,40	2024
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	70,00%	700,00	1 000,00	57 008,00	2023
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	33,33%	500,00	1 500,00	85 755,65	2024
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	33,33%	500,00	1 500,00	-253 373,00	2024
SAS SAINT-PIERRE CENTRE PIERRE 2025	70,00%	7 000,00	10 000,00	0,00	2023
SCCV LILURA DE L'ADOUR	51,00%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV ZOKO ST ESPRIT	51,00%	510,00	1 000,00	-68 832,00	2024
SCCV LA PLATEFORME RE	99,90%	250 699,00	1 000,00	172 393,00	2024
SCCV NANTERRE PARTAGEE	35,00%	350,00	1 000,00	-158 042,00	2024
SCCV AME ECHO	60,00%	600,00	1 000,00	239 287,31	2024
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	99,90%	999,00	1 000,00	0,00	2024
SAS EQUINOVE	100,00%	1 000,00	1 000,00	171 432,00	2024
SCCV LA SAUVEGARDE	50,10%	501,00	1 000,00	-84 855,00	2024
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	50,00%	500,00	1 000,00	-79 348,00	2024
SCCV CHOISY B7	60,00%	600,00	1 000,00	95 955,00	2024
SCCV TOULOUSE GARONNE	50,00%	500,00	1 000,00	-75 055,00	2024
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	33,33%	500,00	1 500,00	0,00	2024
SCCV DE LA BERGERIE	51,00%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SAS IPSXM	100,00%	10 000,00	10 000,00	-65 676,00	2024
SAS L'OLIVERAIE	50,00%	5 000,00	10 000,00	-1 567,00	2024
SCCV 1 PLACE COPERNIC	55,00%	550,00	1 000,00	287 085,00	2024
SCCV PREMIUM B2	50,00%	500,00	1 000,00	140 701,00	2024
SCCV PREMIUM RE3	50,00%	500,00	1 000,00	-1 214,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE M3	51,00%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV HELEN KELLER LOT 6	51,00%	510,00	1 000,00	73 565,00	2024
SCCV LES PARCS DE LAS CLOSES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 672,00	2024
SCCV PONTCHATEAU ROUTE DE VANNES	100,00%	1 000,00	1 000,00		NC
SCCV SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	54,00%	59 000,00	1 000,00		NC
SAS GAVY AMENAGEMENT	51,00%	5 100,00	10 000,00		NC
SCCV VILLEJUIF STALINGRAD	50,10%	501,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV SAINT MAUR LA PIE	70,00%	700,00	1 000,00	0,00	2024
SAS SERRA DEL SOL	50,00%	5 000,00	10 000,00	0,00	2024
SCCV TAVERNY 75 HERBLAY	30,00%	300,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	40,00%	400,00	1 000,00	-7 749,61	2024
SCCV LA MURAILLE	30,00%	300,00	1 000,00	-4 791,90	2024
SCCV CHARLARY II	51,00%	510,00	1 000,00	33 736,45	2024
SCCV LA PENA	99,90%	999,00	1 000,00	-5 978,13	2024
SCCV EUSKADI	40,00%	400,00	1 000,00	3 043,33	2024
SCCV LAVOISIER	99,90%	999,00	1 000,00	-4 345,00	2024
SCCV LA CHAPELLE SUR ERDRE HAUTIERE	30,00%	300,00	1 000,00	1 411,00	2024
SCCV GENAY PROULIEU	30,00%	300,00	1 000,00	2,00	2024
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	0,00	2024
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00	-285 304,00	2024
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00	3 045 123,00	2024
SCI DU BSP SANTE	1,00%	100,00	10 000,00	-4 225 863,39	2024
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	3 948,00	2024
SCI BSM du CHU de Nancy	0,10%	100,00	1 400 000,00	-25 695 007,06	2024
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	999 990,00	1 000 000,00	-126 392,00	2024
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	4 390,11	2024
SNC CITE SANITAIRE NAZAIRIENNE	60,00%	120,00	200,00	40 470,00	2024
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-14 771,00	2024
SNC ICAPROM	45,00%	450,00	1 000,00	12 186,00	2024
SCCV LE PERREUX CANAL	100,00%	450 725,00	1 000,00	352 610,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SAS ARKADEA	100,00%	25 092 510,00	24 000 000,00	4 513 255,00	2024
SAS CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	35,00%	12 950,00	37 000,00	28 957,00	2024
SCCV MACDONALD BUREAUX	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2024
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	99,00%	990,00	1 000,00	-1 200,00	2024
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00	-304,00	2023
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	250,00	1 000,00	-1 040 051,00	2022
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	208 490,00	2024
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	2 637,00	2024
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	103 849,11	2023
SCCV SILOPARK	50,00%	500,00	1 000,00	-30,00	2024
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	-213 804,00	2024
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00	63 030,00	2024
SAS OCEAN AMENAGEMENT	49,00%	4 900,00	10 000,00	-52 412,00	2022
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	51,00%	510,00	1 000,00	139 222,00	2024
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	270 725,00	2024
SAS IBELYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	35 732,00	2024
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	-31,00	2023
SCCV 174 BOULEVARD DE PARIS A MARSEILLE	10,00%	150,00	1 500,00	-19 558,55	2024
SCCV CASABONA	51,00%	510,00	1 000,00	145 724,00	2024
SNC VERSAILLES PION	99,00%	9 900,00	10 000,00	66 492,00	2024
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	75,00%	1 125,00	1 500,00	11 725 401,00	2024
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	90,00%	900,00	1 000,00	-173 896,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	60,00%	600,00	1 000,00	-1 007 784,42	2024
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	51,00%	1 020 000,00	2 000 000,00	11 197 748,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	60,00%	600,00	1 000,00	-28 621,00	2024
SNC LH FLAUBERT	99,90%	999,00	1 000,00	-500 888,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	60,00%	600,00	1 000,00	-6 716,00	2024
SAS NEWTON 61	40,00%	400,00	1 000,00	3 625 628,00	2024
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	50,00%	500,00	1 000,00	27 643,00	2024
SAS LA BAULME	40,00%	400,00	1 000,00	-590 794,00	2024
SCCV PALUDATE GUYART	50,00%	500,00	1 000,00	-61 732,36	2024
SAS BREST AMENAGEMENT	50,00%	5 000,00	10 000,00	-114 775,00	2024
SCCV PIOM 1	20,00%	96 588,00	1 000,00	33 767,00	2024
SCCV PIOM 2	20,00%	111 541,00	1 000,00	-102 552,00	2024
SCCV PIOM 3	20,00%	190 864,00	1 000,00	85 771,00	2024
SCCV PIOM 4	20,00%	131 764,00	1 000,00	228 880,00	2024
SAS PIOM 5	20,00%	224 092,00	1 000,00	323 257,00	2024
SCCV 1 - B1C1 SEINE BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00	-182,00	2023
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 4 - COMMERCE	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV PIOM 7	20,00%	200,00	1 000,00	418 675,00	2024
SCCV PIOM 8	20,00%	200,00	1 000,00	1 187 352,00	2024
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2022
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2023
SCCV STEEN PETREQUIN	33,33%	500,00	1 500,00	-20 552,00	2024
SAS LYON IMPULSION	50,00%	50 000,00	100 000,00	0,00	2024
SA FIMATEC		228,67		0,00	2024
SA SFDI		15,24		0,00	2024
SARL URBAVISION		686,02		0,00	2024
SCI LA SUCRIERE	1,00%	45,00	4 500,00	0,00	2024
SEM SISTERON		7 622,45			NC
SEM CAGNES SUR MER		152,45			NC
SEM METZ		15,24			NC
SEM CHALON SUR SAONE		15,24			NC
SEM LE CREUSOT		15,24			NC
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00		NC

ICADE PROMOTION

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'associé unique
ICADE PROMOTION
1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE PROMOTION 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 des commissaires 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 1^{er} 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.

Estimations comptables

Les notes "Comptabilisation du chiffre d'affaires", "Stocks et en-cours de production", "Créances", "Produits constatés d'avance", "Titres de participation", "Immobilisations incorporelles " et "Provisions pour risques et charges" de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, la valorisation des stocks et leurs modalités de dépréciation, la comptabilisation et la dépréciation des créances sur vente en l'état futur d'achèvement, la valorisation des titres de participation et les modalités de leur dépréciation , la valorisation et la dépréciation des immobilisations incorporelles ainsi que l'estimation et l'actualisation des provisions pour risques et charges.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

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 président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

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 président.

Responsabilités des commissaires 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.

A Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 23 juin 2025

Les commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit

FORVIS MAZARS SA

Lionel Lepetit

A blue ink signature consisting of a shield-like symbol with a checkmark inside, followed by the letters 'G' and 'H' in a stylized script.

Lionel Lepetit

Claire Gueydan-O'Quin

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	19 434 144,80	11 822 427,35	7 611 717,45	7 327 334,58
Fonds commercial	994 474,03	994 474,03		
Autres immobilisations incorporelles	3 581 521,92		3 581 521,92	3 069 435,90
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	11 412 927,10	5 662 651,37	5 750 275,73	7 012 472,10
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 820 669,90	1 994 819,72	825 850,18	1 094 084,20
Immobilisations en cours	229 366,30		229 366,30	1 057 462,36
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	93 747 077,26	13 220 555,86	80 526 521,40	80 969 170,17
Créances rattachées à des participations	262 408 120,48	567 432,01	261 840 688,47	363 015 781,97
Autres titres immobilisés	10,00		10,00	10,00
Prêts				
Autres immobilisations financières	44 066 748,89	42 714 580,69	1 352 168,20	1 425 784,96
ACTIF IMMOBILISE	438 695 060,68	76 976 941,03	361 718 119,65	464 971 536,24
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	32 745 098,41	11 646 098,57	21 098 999,84	46 429 307,72
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	923 285,82		923 285,82	1 080 070,54
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	85 095 646,94	1 135 582,96	83 960 063,98	95 446 919,40
Autres créances	356 207 263,83		356 207 263,83	207 876 760,28
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	17 801 002,39		17 801 002,39	
(dont actions propres :)				
Disponibilités	38 981 681,17		38 981 681,17	46 073 728,24
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 215 616,64		1 215 616,64	1 356 852,13
ACTIF CIRCULANT	532 969 595,20	12 781 681,53	520 187 913,67	398 263 638,31
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	971 664 655,88	89 758 622,56	881 906 033,32	863 235 174,55

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel (dont versé : 29 683 456,00)	29 683 456,00	29 683 456,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	90 559 026,28	90 559 026,28
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	7 684 477,20	7 684 477,20
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	44 901,72	44 901,72
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	38 622 263,97	87 999 893,33
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-109 052 623,94	-49 377 629,36
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	57 541 501,23	166 594 125,17
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	61 751 107,35	31 802 840,77
Provisions pour charges	9 866 129,00	7 913 833,00
PROVISIONS	71 617 236,35	39 716 673,77
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 007 623,80	1 251 211,79
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	139 084 351,92	128 728 134,03
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	26 713,82	319 200,30
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 849 864,03	82 332 729,69
Dettes fiscales et sociales	41 630 261,20	49 838 548,68
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 369 330,65	3 240 685,33
Autres dettes	485 130 055,91	383 417 034,02
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	5 649 094,41	7 796 831,77
DETTES	752 747 295,74	656 924 375,61
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	881 906 033,32	863 235 174,55

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	25 143 420,41		25 143 420,41	42 151 627,13
Production vendue de services	72 855 652,33		72 855 652,33	92 842 084,11
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	97 999 072,74		97 999 072,74	134 993 711,24
Production stockée			(16 415 536,14)	(5 690 381,00)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 549 166,81	592 713,75
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			5 109 895,50	13 680 016,42
Autres produits			599 653,48	1 000 544,90
PRODUITS D'EXPLOITATION			88 842 252,39	144 576 605,31
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				(152 626,00)
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			11 441 434,46	39 479 922,83
Autres achats et charges externes			54 129 452,43	58 071 306,65
Impôts, taxes et versements assimilés			2 882 707,10	3 696 449,96
Salaires et traitements			49 554 668,74	59 178 244,38
Charges sociales			21 989 141,34	25 420 801,34
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 712 720,95	4 356 676,29
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				28 609 290,69
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			3 969 626,55	1 928 812,87
Dotations aux provisions			4 859 158,00	3 429 958,00
Autres charges			3 808 151,42	3 583 093,32
CHARGES D'EXPLOITATION			157 347 060,99	227 601 930,33
RESULTAT D'EXPLOITATION			(68 504 808,60)	(83 025 325,02)
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			39 813 977,48	60 975 184,35
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			177 983,72	29 653,69
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			5 682 950,14	9 462 855,36
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			705 734,42	
PRODUITS FINANCIERS			46 380 645,76	70 467 693,40
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			35 470 366,35	11 143 060,00
Intérêts et charges assimilées			50 684 259,41	25 645 914,93
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			640 550,00	
CHARGES FINANCIERES			86 795 175,76	36 788 974,93
RESULTAT FINANCIER			(40 414 530,00)	33 678 718,47
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(108 919 338,60)	(49 346 606,55)

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	256 257,86	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	(31 881,60)	620 262,03
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		356 300,62
PRODUITS EXCEPTIONNELS	224 376,26	976 562,65
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 241 027,02	1 178 847,32
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	(31 107,44)	1 219 185,14
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	0,02	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 209 919,60	2 398 032,46
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(985 543,34)	(1 421 469,81)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(852 258,00)	(1 390 447,00)
TOTAL DES PRODUITS	135 447 274,41	216 020 861,36
TOTAL DES CHARGES	244 499 898,35	265 398 490,72
BENEFICE OU PERTE	(109 052 623,94)	(49 377 629,36)

Etats financiers au 31 décembre 2024 - Annexes

	<i>Pages</i>
1 - Faits marquants de l'exercice	2
2 - Principes et méthodes comptables	3
3 - Notes sur le compte de résultat	11
3.1 Ventilation du chiffre d'affaires	11
3.2 Autres produits d'exploitation	11
3.3 Charges d'exploitation	12
3.4 Résultat financier	13
3.5 Produits et charges exceptionnels	14
4 - Notes sur le bilan	15
4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	15
4.2 Etat des dépréciations	16
4.3 Immobilisations financières	17
4.4 Stocks et en-cours	18
4.5 Créances d'exploitation	18
4.6 Etat des échéances des créances	19
4.7 Etat des échéances des dettes	19
4.8 Valeurs disponibles	20
4.9 Capitaux propres	21
4.10 Provisions	21
4.11 Dettes financières	22
4.12 Dettes d'exploitation	23
4.13 Produits à recevoir et charges à payer	24
5 - Engagements hors bilan	25
6 - Tableau des effectifs	26
7 - Information sur la situation fiscale différée ou latente	27
8 - Evènements postérieurs à la clôture	28

N.B.: Tous les tableaux sont exprimés en k€, sauf indication contraire.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2024

Compte tenu de l'évolution du secteur de la promotion immobilière, une analyse du portefeuille des opérations et du foncier a été effectuée en 2024 afin d'identifier celles à abandonner et celles présentant un risque de perte de valeur.

Cela se traduit par des pertes comptabilisées soit dans les filiales soit au travers de provisions pour risques dans Icade Promotion.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2024 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le Président.

Les derniers comptes annuels publiés par la société au 31 décembre 2023 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2 Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par le règlement n° 2020-01 du 6 mars 2020 et suivants, relatif au Plan Comptable Général.

Les règles et méthodes retenues par la société sont explicitées ci-après :

2.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent les recommandations de l'ANC 2016-07.

Après analyse, les durées d'usage antérieures ressortent conformes aux durées d'utilité.

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Tel est le cas des logiciels informatiques qui sont amortis sur une période de 1 à 3 ans.

Les malis techniques ont été reclassés en 2024 dans la rubrique du bilan en « Autres immobilisations financières ».

Les fonds commerciaux sont amortis si leur durée de vie peut être estimée. Dans le cas contraire, un test annuel de perte de valeur est réalisé en comparant la valeur nette comptable à la valeur de réalisation (actualisation des cash-flows futurs). Une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur de réalisation devient inférieure à leur valeur comptable.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements figurant à l'actif sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité pour chaque catégorie d'immobilisation.

Les taux retenus sont les suivants :

Constructions	de 2,33% à 10% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L
Matériel de bureau	de 20% à 100% L
Matériel informatique	33,33% L
Mobilier de bureau	de 10% à 100% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L

2.4 Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Les malis de fusion font l'objet d'un test de valeur suivant une approche DCF.

2.5 Stocks et en-cours de production

Promotion immobilière

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les frais de commercialisation versés à des prestataires externes se rapportant à des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement sont inclus dans les stocks des programmes immobiliers.

Les autres frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

L'ensemble des frais financiers sont stockés pour les opérations d'aménagement.

Pour les opérations de logement et de tertiaire, seule la garantie financière d'achèvement (GFA) est stockée et donc reconnue à l'avancement comptable de l'opération. Il s'agit d'une « caution » payée à l'organisme bancaire (obligation légale en cas de VEFA) qui prend le relais pour finir les travaux en cas de défection du promoteur.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production.

Les frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Lorsque les coûts encourus du programme sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

2.6 Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Concernant l'activité de services à Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), l'avancement est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison.

Dans le cadre de son activité d'AMO, la société gère des opérations de mandat.

Dans ce cas, les factures reçues ou émises par le mandataire pour le compte du mandant sont constatées dans un compte de dette ou créance vis-à-vis de ce dernier.

Les créances dont le recouvrement est considéré comme douteux sont assorties d'une dépréciation déterminée en fonction du risque encouru.

2.7 Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

2.8 Valeurs Mobilières de Placement (VMP)

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.9 Dettes financières et couverture de taux

2.9.1 Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement.

2.9.2 Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant. Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.9.3 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont constituées conformément aux principes comptables généralement admis. Les provisions sont constituées dès la connaissance des litiges et reprises lors du dénouement de ces derniers.

Les provisions pour risques couvrent les risques financiers sur les filiales déficitaires et les risques inhérents à l'exploitation, évalués individuellement.

Les provisions pour charges sont appréhendées lors de chaque exercice par nature de charges.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est à dire lorsque la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,28 % au 31 décembre 2024; 3,75 % au 31 décembre 2023
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- table de mortalité hommes-femmes :
tables INSEE hommes-femmes 2020-2022 au 31 décembre 2024,
tables INSEE hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2023 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités pour médaille du travail sont identiques à celles utilisées ci-dessus.

2.10 Consolidation

ICADE PROMOTION est intégrée dans le périmètre de consolidation de la société ICADE – 1, avenue du Général De Gaulle– 92800 PUTEAUX. Elle est consolidée selon la méthode de l'intégration globale à 100%.

2.11 Prise en compte des résultats des SCI et SNC

Par disposition statutaire, les résultats des SCI et SNC ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, sont comptabilisés par ICADE PROMOTION l'année même de leur constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés.

Les SCI et SNC, dont les quotes-parts de résultat sont prises en compte dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

2.12 Rémunération des organes de direction

L'information sur les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction au titre de l'exercice ne peut être fournie car elle permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

2.13 Reconnaissance des revenus

2.13.1 Comptabilisation du chiffre d'affaires

Opérations de promotion logement

La Société a choisi de retenir la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier selon la méthode de l'avancement.

Le taux d'avancement appliqué est le produit de :

- l'avancement commercial correspondant au rapport entre les ventes réalisées et le chiffre d'affaires budgété hors taxe d'une part,
- et de l'avancement technique déterminé sur la base des dépenses réelles encourues à la date de clôture par rapport aux dépenses de travaux budgétées d'autre part.
- l'avancement foncier : la charge foncière comprenant le prix du terrain et tous les frais annexes est reconnue dans sa totalité dès l'acquisition du terrain indépendamment des paiements effectués

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus. Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentent des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

- Cas des programmes livrés : Chiffre d'affaires comptabilisé lors de la vente des lots
- Les produits sont comptabilisés au moment de la cession des lots.

Opérations de lotissement

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat sur les opérations en lotissement est réalisée à la signature de l'acte authentique.

Le principe de cette comptabilisation consiste à reprendre globalement au compte de résultat les flux constatés en cours d'année.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

Chiffre d'affaires sur AMO

L'avancement constaté en résultat est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison des contrats de l'activité de service.

Lorsque l'avancement est supérieur aux factures émises, une facture à établir est constatée dans les comptes. Lorsque le montant des factures émises suivant l'échéancier prévu au contrat d'AMO est supérieur au stade d'avancement, un produit constaté d'avance est enregistré.

2.13.2 Honoraires de gestion et de commercialisation

Les honoraires de gestion représentent la rémunération du promoteur pour sa gestion administrative et technique du programme, cette assistance peut être d'ordre financier, juridique ou encore technique.

Les honoraires de commercialisation représentent la rémunération du promoteur pour le placement auprès d'acheteurs, des divers lots d'appartement et parking destiné à la vente.

Les honoraires de gestion sont assis sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel TTC de chaque opération. La facturation dépend de l'avancement technique de l'opération.

Pour ce qui est des missions de commercialisation, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires calculés proportionnellement au chiffre d'affaires des ventes réalisées.

2.13.3 Autres produits

Les autres produits sont principalement réalisés par les activités annexes de la société telles que la mise à disposition de personnels auprès d'autres sociétés du groupe ou la refacturation de certain poste de charge tel que le loyer.

2.14 Honoraires du Commissaire aux Comptes

La société étant incluse dans le périmètre de consolidation de la société ICADE SA qui publie cette information, elle est donc dispensée de communiquer cette information dans les comptes sociaux.

2.15 Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par la Société ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan Comptable Général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

2.16 Intégration fiscale

La société est la société tête de groupe d'une intégration fiscale.

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Chiffre d'affaires activité promotion	25 143	42 152
Honoraires de Promotion	51 792	65 279
Honoraires de Commercialisation	9 739	11 814
Prestations de Services	2 968	8 375
Prestations de Services à l'Exportation		
Locations diverses		
Mise à disposition de personnel & refacturation	15	125
Refacturations Services Extérieurs	8 340	7 234
Autres Produits d'activité	2	15
<i>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</i>	<i>97 999</i>	<i>134 994</i>

3.2 Autres produits d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
<u><i>Production stockée</i></u>	<u><i>-16 416</i></u>	<u><i>-5 690</i></u>
<u><i>Subvention d'exploitation</i></u>	<u><i>1 549</i></u>	<u><i>593</i></u>
<u><i>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</i></u>	<u><i>5 110</i></u>	<u><i>13 680</i></u>
<u><i>Autres produits</i></u>	<u><i>600</i></u>	<u><i>1 000</i></u>
<i>TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i>	<i>-9 157</i>	<i>9 583</i>

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 5.110 k€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 3.936 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprise de provisions pour litiges pour 823 k€ au titre des litiges prud'hommaux
- de reprise de provisions pour 424 k€,
- de reprise de provisions pour congés payés pour 89 k€,
- de reprise de provisions pour PIDR pour 72 k€ ,
- de reprise de provisions pour impôts pour 596 k€,
- de reprise de provisions sur créances clients pour 201 k€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 1.730 k€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Achats consommés	10 561	41 617
Honoraires et sous-traitance	6 675	10 430
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	11 679	10 932
Publicité relations publiques	2 973	3 922
Autres services extérieurs	33 683	30 498
<u>Achats et services extérieurs</u>	65 571	97 399
CFE et CVAE	58	664
Taxes foncières & autres impôts locaux	284	328
Organic et TVA sur marchands de biens	141	193
Taxes assises sur les salaires	1 940	2 372
Autres taxes	460	139
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	2 883	3 696
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	49 555	59 178
Charges sociales	21 989	25 421
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	71 544	84 599
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	4 713	32 966
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	3 969	1 929
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	4 859	3 430
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	13 541	38 325
<u>Autres charges</u>	3 808	3 583
<i>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</i>	157 347	227 602

3.4 Résultat financier

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Impact net des quotes-parts de résultat des Sociétés	-5 769	48 010
Intérêts nets sur dettes financières nettes	-8 303	-7 840
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	4 222	-307
Produits nets cessions FCP et SICAV	706	
Intérêts decouvert bancaire	-176	-46
Dot. aux provisions sur titres	-785	
Dot. aux provisions des créances rattachées		
Dot. aux provisions risques filiales	-34 689	-11 143
Dot. aux provisions risques financiers		
Rep. provisions sur titres	4	457
Rep. provisions des créances rattachées		845
Rep. provisions risques filiales	5 640	7 206
Rep. aux provisions risques financiers		1 000
Autres produits et charges financières	-1 264	-4 503
RESULTAT FINANCIER	-40 414	33 679

Les intérêts sur dettes financières sont liés aux différents financements accordés par la société ICADE.

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Compte tenu de l'évolution du secteur de la promotion immobilière, une revue du portefeuille des opérations et du foncier a été effectué en 2024 y compris sur les filiales de la société.

Certaines pertes de valeur sur les opérations portées par des filiales ont été comptabilisées chez ICADE PROMOTION en provisions pour Risques et charges pour un montant de (34.7) M€.

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Sur opérations de gestion	256	
Sur cessions d'actifs	-32	621
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions	0	356
<i>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>	<i>224</i>	<i>977</i>

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2024</i>	<i>Exercice 2023</i>
Sur opérations de gestion	1 241	1 179
Sur cessions d'actifs	-31	1 219
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		
<i>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</i>	<i>1 210</i>	<i>2 398</i>
<i>RESULTAT EXCEPTIONNEL</i>	<i>-986</i>	<i>-1 421</i>

4. NOTE SUR LE BILAN

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(k€)	Valeur Brute 31/12/23	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/24
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	15 759					3 218	18 977
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)							
Autres immo. Incorporelles	42 714					-42 714	
Immo. Incorporelles en cours	3 069	2 875		-856		-3 218	3 582
Total immobilisations incorporelles	62 994	2 875		-856		-42 714	24 011
Constructions sur sol propre	18						18
Installations et agencements	11 306			2		90	11 394
Matériel de transport							
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 662					159	2 821
Œuvres d'art							
Immo.Corporelles en cours	1 057	384		963		-249	229
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	15 043	384		965			14 462
TOTAL	78 037	3 259		109		-42 714	38 473

Le fonds commercial correspond à l'acquisition le 5 octobre 1992 d'un fonds de commerce de librairie, papeterie exploité à CHEVILLY LARUE (94150) auprès de la Société Parisienne de Relogement (SO.PA.REL).

4.2 Etat des amortissements et dépréciations

(k€)	31/12/23	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/24
Logiciels	8 431	2 935			11 366
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	0				0
Autres immo. Incorporelles	42 714			-42 714	0
Immo. Incorporelles en cours	0				0
Total dépréciations immob. incorporelles	52 596	2 935	0	-42 714	12 817
Constructions sur sol propre	17	1			18
Installations et agencements	4 295	1 350			5 645
Matériel de transport	0				0
Matériel de bureau et info, Mobilier	1 567	428			1 995
Œuvres d'art	0				0
Total dépréciations immob. corporelles	5 879	1 779	0		7 658
TOTAL	58 475	4 714	0	-42 714	20 475

(k€)	Dotations	Reprises
Dotations et reprises d'exploitation	13 542	3 936
Dotations et reprises financières	35 470	5 643
Dotations et reprises exceptionnelles		
TOTAL	49 012	9 579

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/23	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/24
Participations	93 408	397	58	93 747
Créances rattachées	363 584	110 200	211 376	262 408
Autres immo financières	1 426	42 714	74	44 066
Valeurs brutes	458 418	153 311	211 508	400 221
Dépréciations des participations	12 440	785	4	13 221
Dépréciations des créances rattachées	567			567
Dépréciations des autres immobilisations financières	0	42 714		42 714
Dépréciations	13 007	43 499	4	56 502
Valeurs nettes	445 411	109 812	211 504	343 719

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir.

Les malis techniques ont été reclassés en 2024 en autres immobilisations financières, ils étaient présentés en immobilisations incorporelles depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les malis de fusion et malis techniques sont issus des fusions et TUP de filiales intervenues en 2005 et en 2009.

Comme indiqué dans les principes comptables de l'annexe aux comptes, les malis techniques font l'objet de tests de valeur basés sur les prévisions de cash-flow futurs établis par région tels que présentés dans le plan à moyen terme du groupe ICADE.

4.4 Stocks et en-cours

(k€)	31/12/23	Variation	31/12/24
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	56 454	-23 709	32 745
Valeurs brutes	56 454	-23 709	32 745
Dépréciation	10 025	1 621	11 646
Dépréciations	10 025	1 621	11 646
Valeurs nettes	46 429	-25 330	21 099

Les montants des stocks au 31 décembre 2024 de 21.099 k€ intègrent :

- les frais d'études pour 3.150 k€
- les terrains et réserves foncières pour 16.514 k€

La société évalue en fin d'année la valeur de ces stocks en fonction de leur valeur de revente pour les stocks en cours de construction. Une revue des dépenses d'études est effectuée pour s'assurer qu'elles correspondent à des projets dont la réalisation est certaine. Dans le cas contraire, une provision est constituée sur la valeur du stock en cas de valeur de revente probable inférieure à la valeur d'inventaire des stocks d'en cours.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 11.646 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/23	Variation	31/12/24
Avances et acomptes fournisseurs	1 080	-157	923
Créances clients	96 166	-11 070	85 096
Autres créances	207 877	148 330	356 207
Valeurs brutes	305 123	137 103	442 226
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	719	417	1 136
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	719	417	1 136
Valeurs nettes	304 404	136 686	441 090

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
<i>Actif immobilisé</i>			
Créances rattachées à des participations	262 408	262 408	0
Prêts		0	0
Dépôts et cautionnements	1 352	0	1 352
<i>Actif circulant</i>			
Créances clients	85 096	85 096	0
Fournisseurs		0	
Personnel et comptes rattachés	502	502	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	14 818	14 818	0
Impôts sur les bénéfices	767	767	0
Autres impôts, taxes et assimilés			
Etat Divers	115	115	0
Groupe et associés	286 656	286 656	0
Débiteurs divers (1)	53 349	53 349	0
<i>Charges constatées d'avance</i>	1 216	1 216	0
TOTAL	706 278	704 926	1 352

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	17 008	17 008	0
Emprunts et dettes financières divers	139 084	101 031	38 053
Fournisseurs et comptes rattachés	60 850	56 732	4 118
Personnel et comptes rattachés	14 166	14 166	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	8 498	8 498	0
Taxe sur la valeur ajoutée	16 412	16 412	0
Impôts sur les bénéfices		0	0
Autres impôts, taxes et assimilés	2 553	2 553	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 369	3 369	0
Groupe et associés	431 778	431 778	0
Autres dettes (1)	53 379	53 379	0
<i>Produits constatés d'avance</i>	5 649	5 649	0
TOTAL	752 747	710 576	42 171

Les Produits Constatés d'avances correspondent aux ventes ayant fait l'objet d'un acte notarié, pour lesquelles le chiffre d'affaires à l'avancement n'a pas encore été comptabilisé.

(1) Dont activité de mandats 48.938 k€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	<i>Montant Net au 31/12/23</i>	<i>Variation</i>	<i>Montant Net au 31/12/24</i>
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	0	17 801	17 801
Divers Banques	46 074	-7 092	38 982
Intérêts courus à recevoir	0	0	0
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	46 074	10 709	56 783

Trésorerie nette

(k€)	<i>Montant Net au 31/12/23</i>	<i>Variation</i>	<i>Montant Net au 31/12/24</i>
Valeurs disponibles (actif brut)	46 074	10 709	56 783
Découverts courant (passif)	-1 251	-15 757	-17 008
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	44 823	-5 048	39 775

Les valeurs mobilières de placements sont constituées d'OPCVM monétaires.
La plus-value latente sur les valeurs mobilières de placement est non significative.

4.9 Capitaux propres

(k€)	31/12/23	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2024	31/12/24
Capital social	29 683					29 683
Primes d'émissions	2 945					2 945
Primes de fusion	84 249					84 249
Primes d'apport	3 365					3 365
Réserve légale	7 684					7 684
Réserve réglementée	45					45
Report à nouveau	88 000	-49 378				38 622
Résultat de l'exercice	-49 378	49 378			-109 053	-109 053
	166 593	0	0	0	-109 053	57 541

(1) Décision du procès verbal des décisions de l'associé unique

Le capital social d'ICADE PROMOTION d'un montant de 29 683 456 Euros, est composé de 7 420 864 actions de 4 Euros chacune détenues intégralement par la société Icade SA.

La prime de fusion est issue de la Transmission Universelle de Patrimoine réalisée avec, anciennement ICADE PROMOTION.

4.10 Provisions

Natures des Provisions	31/12/23	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/24
PIDR	6 194		274		72	6 396
Médailles du travail	981		68			1 049
Litiges Prud'hommaux	3 461		1 392	369	453	4 031
Pertes à terminaison	0					0
Autres risques	28 992		37 607		6 661	59 938
Autres charges	89		203		89	203
TOTAL	39 717	0	39 544	369	7 275	71 617
dont dotations et reprises			4 859 34 685	369	1 635 5 640	
			- d'exploitation - financières - exceptionnelles			

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/23</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/24</i>
Découverts bancaires	1 251	15 757	17 008
Intérêts courus	0	0	0
<i>Établissements de crédit</i>	1 251	15 757	17 008
Dépôts et cautionnement reçus	36	17	53
Dettes rattachées à des participations	128 692	10 340	139 032
	129 979	26 114	156 093

Le poste Dettes rattachées à des participations (Emprunts et dettes financières directes) intègre 38.000 k€ de prêts d'ICADE SA au 31/12/2024 contre 27.000 k€ au 31/12/2023.

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/23	Variation	31/12/24
Avances et acomptes reçus sur commandes	319	-292	27
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 333	-21 483	60 850
Dettes fiscales et sociales	49 839	-8 209	41 630
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 241	128	3 369
Autres dettes	383 417	101 713	485 130
Valeurs nettes	519 148	71 858	591 006
Produits constatés d'avance	7 797	-2 148	5 649
Valeurs nettes	7 797	-2 148	5 649

Le poste Autres dettes intègre 255.500 k€ d'avance en compte courant d'ICADE SA au 31/12/2024 contre 295.388 k€ au 31/12/2023.

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

4.13 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir

<i>(K€)</i>	<i>31/12/24</i>	<i>31/12/23</i>
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	2 904	9 373
Clients et comptes rattachés (FAE)	60 039	62 257
Fournisseurs d'exploitation Remise, rabais, ristournes	98	
Etat - produits à recevoir	115	115
Associés comptes courants intérêts courus à payer	45	45
Intérêts courus à recevoir	0	0
	63 201	71 790

Charges à payer

<i>(K€)</i>	<i>31/12/24</i>	<i>31/12/23</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)	57 017	80 464
Dettes provisionnées pour congés payés	4 420	4 200
Autres charges à payer	9 673	4 543
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer	1 944	1 988
Charges sociales s/ Autres charges à payer	3 928	4 661
Charges fiscales sur congés payés	186	190
Etat - charges à payer	836	725
Associés comptes courants intérêts courus à payer	1 825	2 886
Commissions bancaires de non utilisation	2	0
Intérêts courus à payer	0	0
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations	672	1 332
	80 503	100 989

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

(k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Avals et cautions, donnés	177 938	199 569
Garanties de passifs données	2 550	0
QP des dettes SCI de promotion	0	0
Réservations promoteur	57 249	79 381
Engagements donnés sur CPI	0	0
Location Simple	13 860	15 191
Autres engagements donnés	47 638	88 632
Engagements donnés	299 235	382 773

(k€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Aval et cautions reçus	0	0
Garanties de passifs reçues	0	0
Lignes de crédit reçues non utilisées	84 500	44 612
Promesses d'achat reçues	0	0
Engagements recus sur CPI	0	0
Réservations promotion reçues	31 638	79 381
Autres engagements reçus	84 500	88 632
Engagements reçus	200 638	212 625

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE (hors effet différé)

(k€)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	Juste valeur au 31/12/2024 (hors ICNE)	Charges et produits d'intérêts de la période
Options de taux	30 000	0	0	30 000	-66	111
Échéance inférieure à un an				30 000		
Échéance entre un et cinq ans	30 000					
Échéance supérieure à cinq ans						
	30 000	0	0	30 000	-66	111

La Société a souscrit, respectivement en septembre et novembre 2023, 2 tunnels de taux pour un nominal de 15 millions d'euros chacun. Ils arrivent à échéance respectivement au 30 septembre 2025 et 31 décembre 2025.

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

<i>Catégorie</i>	<i>Salariés de l'entreprise</i>	<i>Personnel mis à disposition de l'entreprise</i>	<i>Total</i>
Cadres (et assimilés)	428		428
Employés	182		182
	610		610

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

<i>Nature des indications</i>	<i>31/12/2023</i>			<i>31/12/2024</i>		
	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>
RSI & effort construction	434	109		346	87	
Participation						
Ecart d'évaluation						
Provision sur immobilisation financière	386	97		386	97	
Provision pour dépréciation des stocks	1 148	287		3 810	953	
Provision sur créances	646	162		1 135	284	
Provision pour autres risques	25 244	6 311		53 704	13 426	
Provision pour indemnités de carrières	6 194	1 549		6 396	1 599	
Provision pour charges	0	0		2 421	605	
	34 052	8 513		68 198	17 050	

8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-566,00	2024
SNC DU CASTILLET	99,00%	198,00	200,00	0,00	2024
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-103 834,00	2024
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	-5 538,00	2024
SARL MONTPELLIERAINE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-9 656 420,00	2024
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	41 400,00	2024
SARL MSH	100,00%	109 688,00	109 688,00	10 135,00	2024
SARL GROUPE ELLUL/PARA-BRUGUIERE	100,00%	8 000,00	8 000,00	-674 866,00	2024
SCI LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-27,00	2024
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	-325 045,00	2024
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00	3 799,00	2024
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00	-1 030,00	2024
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-295,00	2024
SCI DOMAINE DE BEL AIR	99,00%	1 584,00	1 600,00	-6 123,00	2024
SCI DOMAINE DES FLEURS	67,00%	70 695,43	1 600,00	-38,00	2024
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 646,00	2024
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-265,00	2024
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	107,00	2024
SCI BEL CANTO	66,00%	1 056,00	1 600,00	0,00	2024
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	2 302 818,00	2024
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00	24 882,00	2024
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	-981,00	2024
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	-179,00	2024
SARL LAS CLOSES	50,00%	750,00	1 500,00	586 761,00	2024
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-149,00	2024
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	-7 212,00	2024
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	-65 863,00	2024
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE/ SCI STEPHANIE	33,00%	330,00	1 000,00	14 301,00	2024
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00	-76,00	2024
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-2 372,00	2024
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-226	2023
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	-20 739,00	2024
SCI LES PORTES DE RUEIL	50,00%	762,24	1 525,00	0,00	2023
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	-3 894,00	2024
SCI 7 AV JEAN DE LA FONTAINE	50,00%	152 749,00	1 000,00	-90,00	2024
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	-13 529,00	2024
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-2 502,00	2024
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-5 500,00	2024
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	6 356,95	2024
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	-316,00	2024
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-2 377,00	2024
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	381,00	2024
SCI BOULOGNE VILLE A2E	16,94%	169,40	1 000,00	-72,00	2023
SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	65 570,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-8 569,00	2024
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-58,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-16 535,00	2024
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	-18,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	-9 160,00	2024
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-8 730,00	2024
SNC CAPRI DANTON	0,01%	1,00	1 000,00	50 854,00	2024
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45	0,00	NC
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	-669 808,83	2024
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-330,00	2024
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	-176,00	2024
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-659,00	2024
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	-515,00	2024
SCI ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-307,00	2024
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	26 566,10	2024
SCI LA JARDINERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-2 348,00	2024
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	-30,00	2024
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00	-5 538,00	2023
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	3 499,00	2024
SNC NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-20 535,00	2024
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	-13 647,00	2024
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	-71,00	2024
SCI RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	-1 279,38	2024
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-1 470,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00	-3 072,00	2024
SCI RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	34 869,00	2024
CREDIT MUTUEL		12,00			NC
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00	1 015 000,00	7 363 422,00	2024
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	-420,00	2024
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00	-610,00	2024
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	-76,00	2024
SCI GERTWILLER 1	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2024
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	8 014,00	2024
SCCV ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	1 942,00	2024
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	-724,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	6 483,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	16,94%	169,40	1 000,00	19 315,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	-36 813,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	3 756,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-2 428,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00	0,00	2024
SCI BOULOGNE SEINE D3 CI	16,94%	169,40	1 000,00	-25 736,00	2024
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	18 371,00	2024
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	29 695,00	2024
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-60,00	2024
SCI PLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	-25 972,00	2024
SCCV RICHEL	99,90%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	-4 611,79	2024
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	-25 685,00	2024
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-4 125,00	2024
SCCV OVALIE 14	80,00%	800,00	1 000,00	19 299,00	2024
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	11 735,00	2024
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	-51,00	2024
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	-30,00	2024
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00	-9 132,00	2024
SCCV MULHOUSE LES PATIOS D'OR	40,00%	400,00	1 000,00	-777,00	2023
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	74 434,00	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	70,00%	700,00	1 000,00	-30,00	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	10,00%	100,00	1 000,00	-1 929,10	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	10,00%	100,00	1 000,00	42 552,00	2024
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	10,00%	100,00	1 000,00	-13 964,00	2023
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	0,00		0,00	2024
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	16 629,00	2024
SCCV ECOPARK	90,00%	900,00	1 000,00	0,00	2024
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	-502 068,00	2024
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 113,00	2024
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	-228,00	2024
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-901 446,00	2024
SCCV SETE QUAI DE BOSC	90,00%	900,00	1 000,00	21 280,00	2024
SCCV LES RIVES DE SEINE BOULOGNE YC2	80,00%	800,00	1 000,00	33 990,00	2024
SCI BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	143,00	2024
SCI BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	-1 611,05	2024
SCCV ORCHIDEES	51,00%	510,00	1 000,00	23 902,00	2024
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	64 092,00	2024
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	-5 489,00	2024
SNC TRIGONE NIMES	49,00%	490,00	1 000,00	-188 385,00	2023
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-90,00	2024
SCCV MONTHELRY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00	41 411,00	2024
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	-4 470,00	2024
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	-4 684,00	2024
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	-229,00	2024
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	0,00	2024
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	12 823,00	2024
SCI CAPITAINE BASTIEN	80,00%	800,00	1 000,00	0,00	2024
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	222,00	2024
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00	-7 891,61	2024
SCCV ANTONY	100,00%	1 094 423,04	1 000,00	43 365,00	2024
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	630,00	2024
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	50,00%	500,00	1 000,00	1 397 077,00	2024
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-9 228,00	2024
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	125 194,61	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	10 540,00	2024
SCCV LES COTEAUX LAURENTINS	99,90%	9 990,00	10 000,00	841 892,00	2023
SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	-80 465,00	2024
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-129 188,00	2024
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	-801 525,00	2024
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	89 495,00	2024
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	44,45%	444,45	1 000,00	-88 926,00	2024
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	294,59	2024
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	9 332,00	2024
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	359 596,00	2024
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	100,00%	1 000,00	1 000,00	130 262,00	2024
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-953 457,00	2024
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	2 250 031,00	2023
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	-20 536,00	2024
SCCV LE PLESSIS ROBINSON ANCIENNE POSTE	75,00%	750,00	1 000,00	28 412,00	2024
SCCV QUAI 56	50,00%	500,00	1 000,00	-346 639,00	2024
SCCV LE PIAZZA	70,00%	70,00	100,00	164 979,00	2024
SCCV ICAGIR RSS TOURS	50,00%	1 000,00	2 000,00	94 551,00	2024
SCCV ASNIERES LOT B8 B9	50,00%	500,00	1 000,00	740 300,00	2024
SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	70,00%	700,00	1 000,00	-1 001,00	2024
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50,00%	2 500,00	5 000,00	-1 406 746,00	2023
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50,00%	2 500,00	5 000,00	-9 913,00	2023
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	100,00%	379 510,00	1 000,00	-52 637,00	2024
SCCV SARCELLES - RUE DE MONFLEURY	100,00%	130 510,00	1 000,00	22 966,00	2024
SCCV MASSY PARC 2	50,00%	500,00	1 000,00	-366 138,00	2024
SCCV CANTEROUX	50,00%	500,00	1 000,00	34 046,00	2024
SCCV SOHO	51,00%	510,00	1 000,00	-2 040,00	2023
SCCV IKP NIMES CRESPON	51,00%	510,00	1 000,00	24 105,00	2024
SCCV BEARN	65,00%	650,00	1 000,00	3 549,00	2024
SCCV ASNIERES PARC B2	50,00%	500,00	1 000,00	-1 369 432,53	2023
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	50,00%	500,00	1 000,00	-5 416,00	2024
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	70,00%	700,00	1 000,00	-42 729,00	2024
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	124 821,00	2024
SCCV MAISON FOCH	40,00%	400,00	1 000,00	-831,00	2024
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	100,00%	1 088 655,38	1 000,00	-60 610,00	2024
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	51,00%	510,00	1 000,00	114 510,00	2024
SCCV LA PEPINIERE	100,00%	164 440,00	1 000,00	83 476,00	2024
SCCV NICE CARRE VAUBAN	95,00%	950,00	1 000,00	522 039,00	2024
SNC IP1R	99,99%	9 999,00	10 000,00	-8 438 886,53	2024
SNC IP2T	99,99%	9 999,00	10 000,00	-1 973 013,37	2024
SNC IP3M	99,99%	9 999,00	10 000,00	-10 869 567,52	2024
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	50,00%	500,00	1 000,00	38 132,00	2024
SCCV MARCEL GROS MENIL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	-18 648,00	2024
SCCV LILLE CARNOT	50,00%	500,00	1 000,00	-287 221,00	2024
SCCV NORMANDIE LA REUNION	65,00%	650,00	1 000,00	88 895,00	2024
SCCV DU SOLEIL	50,00%	1 000,00	2 000,00	-738 941,78	2024
SCCV URBAN IVRY 94	99,90%	999,00	1 000,00	633 756,00	2024
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	50,00%	25 000,00	50 000,00	-13 421,00	2022
SAS A.I.L.N DEVELOPEMENT	25,00%	10 000,00	40 000,00	-304 538,00	2024
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	50,00%	500,00	1 000,00	152 993,00	2024
SCCV DES YOLES NDDM	75,00%	750,00	1 000,00	48 330,00	2024
SCCV AVIATEUR LE BRIX	50,00%	500,00	1 000,00	84 750,00	2024
SAS SARVILEP	99,99%	8 983 996,00	1 000 000,00	25 268 826,00	2024
SCCV POMME CANELLE	60,00%	600,00	1 000,00	62 766,00	2024
SAS MONT DE TERRE	40,00%	600,00	1 500,00	0,00	2023
SCCV RS MAURETTES	50,00%	500,00	1 000,00	318 834,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE G3	51,00%	510,00	1 000,00	81 330,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE C1C2	51,00%	510,00	1 000,00	1 150 722,00	2024
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	49,00%	490,00	1 000,00	132 187,00	2024
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	49,00%	490,00	1 000,00	256 043,00	2024
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	50,00%	5 000,00	10 000,00	-4 003 427,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	60,00%	600,00	1 000,00	-233 657,00	2024
SAS MEUDON TASSIGNY	40,00%	4 000,00	10 000,00	-7 702,00	2022
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	60,00%	600,00	1 000,00	-1 787 732,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	60,00%	600,00	1 000,00	-797 587,00	2024
SCCV QUINCONCES	33,33%	1 000,00	3 000,00	-6 336 000,00	2024
SCCV YNOV CAMBACERES	51,00%	510,00	1 000,00	44 542,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	60,00%	600,00	1 000,00	107 970,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	60,00%	600,00	1 000,00	-475 571,00	2024
SAS MONTPELLIER SW	70,00%	700,00	1 000,00	226 814,00	2024
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	80,00%	800,00	1 000,00	922 629,00	2024
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	65,00%	650,00	1 000,00	141 320,00	2024
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	99,90%	650,00	1 000,00	-1 583 198,05	2024
SCCV PATIOS VERGERS	70,00%	700,00	1 000,00	-59 540,00	2024
SCCV LILLE PREVOYANCE	50,00%	500,00	1 000,00	-670,21	2023
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	50,00%	500,00	1 000,00	40 734,00	2024
SCCV IXORA	80,00%	800,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV CAP ALIZE	80,00%	800,00	1 000,00	-81 598,00	2024
SCCV IPSPF CHR1	40,00%	720,00	1 800,00	10 827,71	2023
SCCV LORIENT GUESDE	80,00%	800,00	1 000,00	141 751,00	2024
SCCV BOHRIE D2	70,00%	700,00	1 000,00	492 505,27	2024
SCCV ARCHEVECHE	40,00%	400,00	1 000,00	-85 134,00	2024
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE LOT I	50,10%	501,00	1 000,00	640 656,00	2024
SAS AD VITAM	49,00%	2 173 141,00	30 000,00	4 862 531,00	2024
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	100,00%	4 213 613,00	50 000,00	184 502,00	2024
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	50,00%	311 400,00	100,00	-538 454,00	2024
SNC URBAIN DES BOIS	99,99%	2 599 974,00	2 600 000,00	-1 783 115,00	2024
SCCV CARAIX	51,00%	510,00	1 000,00	-1 079 914,00	2024
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	66,67%	1 000,00	1 500,00	2 431 436,00	2024
SCCV PALOMBES	50,00%	500,00	1 000,00	-756 224,00	2024
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 7 - B2A TOUR SEINE	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	25,00%	10 000,00	40 000,00	-5 050,00	2024
SCCV TREVoux ORFEVRES	65,00%	650,00	1 000,00	273 217,00	2024
SAS L'OREE	50,00%	500,00	1 000,00	916 184,00	2024
SAS SURESNES LIBERTE	70,00%	700,00	1 000,00	-629 290,00	2024
SCCV CERDAN	50,00%	500,00	1 000,00	139 665,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	45,00%	450,00	1 000,00	-5 157,00	2024
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	54,00%	4 320 000,00	8 000 000,00	-11 401 370,00	2024
SAS BREST COURBET	50,00%	5 000,00	10 000,00	0,00	2023
SCCV MITTELWEG	70,00%	700,00	1 000,00	321 160,00	2024
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-13 106,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	45,00%	450,00	1 000,00	35 964,00	2024
SAS BONDY CANAL	55,45%	5 550,00	10 000,00	995 259,00	2024
SCCV LES TERRASSES ENSOLEILLES	50,00%	500,00	1 000,00	-76 753,00	2024
SCCV ARC EN CIEL	51,00%	510,00	1 000,00	533 496,00	2024
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	85,00%	850,00	1 000,00	8 905,00	2024
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	79,60%	7 960,00	10 000,00	-1 074 463,00	2024
SNC LE BOIS URBAIN	0,10%	1,00	1 000,00	-1 717 546,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE B	50,00%	500,00	1 000,00	-12 445,00	2024
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	80,00%	800,00	1 000,00	-52 665,00	2024
SCCV ILE NAPOLEON	70,00%	700,00	1 000,00	16 865,22	2024
SAS RB GROUP	65,29%	26 439 375,00	46 100,00	15 082 796,00	2023
SAS STEEN REHAB	33,33%	945 399,95	40 000,00	-15 486 985,00	2023
SAS AMPERE 68	80,00%	8 000,00	10 000,00	-200 057,00	2024
SCCV IPSPF CHR2	40,00%	720,00	1 800,00	-295 233,00	2024
SCCV 86 FELIX EBOUE	99,90%	999,00	1 000,00	-226 857,00	2023
SCCV LUNEL FOURQUES	51,00%	510,00	1 000,00	-6,30	2024
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	50,00%	500,00	1 000,00	1 181 190,00	2024
SCCV ECHO LES MENUIRES	60,00%	600,00	1 000,00	-100,00	2024
SCCV ACANTHE	51,00%	510,00	1 000,00	646 923,00	2024
SCCV COLOMBES AURIOL	51,00%	510,00	1 000,00	-296 743,00	2024
SCCV ZAC REPUBLIQUE	51,00%	2 550,00	5 000,00	114 293,00	2024
SCCV MEDOC 23	49,90%	499,00	1 000,00	-101,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE F1	51,00%	510,00	1 000,00	695 217,00	2024
SCCV MARSEILLE SMCL	15,00%	150,00	1 000,00	-363 156,00	2024
SCCV CŒUR CARNOLES	50,00%	500,00	1 000,00	-368 275,00	2024
SAS DE LA BERGERIE	51,00%	5 100,00	10 000,00	0,00	2023
SCCV ARRAS MICHELET	50,00%	500,00	1 000,00	-56 395,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE G4	49,00%	490,00	1 000,00	-71 800,03	2024
SCCV STEEN SAINT MALO LA FONTAINE	33,33%	500,00	1 500,00	-206 977,00	2024
SCCV STEEN LIBOURNE 1er RAC	33,33%	500,00	1 500,00	-13 778,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCCV STEEN DIJON JANIN	33,33%	500,00	1 500,00	137 468,00	2024
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	33,33%	500,00	1 500,00	-88 403,00	2024
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	33,33%	500,00	1 500,00	-55 123,00	2024
SCCV MONTIGNY LOTS 1C/5A/5B	70,00%	700,00	1 000,00	-147 136,00	2024
SCCV LE PHARE D'ISSY	75,00%	750,00	1 000,00	-21 798,00	2024
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-975 335,00	2024
SAS VILLAS GINGKOS	10,00%	5 000,00	50 000,00	0,00	2022
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	20,00%	200,00	1 000,00	-18 587,00	2023
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	33,33%	500,00	1 500,00	-130 544,00	2024
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	33,33%	500,00	1 500,00	0,00	2024
SCCV STEEN LE CHESNAY	33,33%	500,00	1 500,00	-22 465,00	2024
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	50,00%	500,00	1 000,00	3 905,01	2024
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	50,00%	500,00	1 000,00	-395 968,40	2024
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	70,00%	700,00	1 000,00	57 008,00	2023
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	33,33%	500,00	1 500,00	85 755,65	2024
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	33,33%	500,00	1 500,00	-253 373,00	2024
SAS SAINT-PIERRE CENTRE PIERRE 2025	70,00%	7 000,00	10 000,00	0,00	2023
SCCV LILURA DE L'ADOUR	51,00%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV ZOKO ST ESPRIT	51,00%	510,00	1 000,00	-68 832,00	2024
SCCV LA PLATEFORME RE	99,90%	250 699,00	1 000,00	172 393,00	2024
SCCV NANTERRE PARTAGEE	35,00%	350,00	1 000,00	-158 042,00	2024
SCCV AME ECHO	60,00%	600,00	1 000,00	239 287,31	2024
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	99,90%	999,00	1 000,00	0,00	2024
SAS EQUINOVE	100,00%	1 000,00	1 000,00	171 432,00	2024
SCCV LA SAUVEGARDE	50,10%	501,00	1 000,00	-84 855,00	2024
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	50,00%	500,00	1 000,00	-79 348,00	2024
SCCV CHOISY B7	60,00%	600,00	1 000,00	95 955,00	2024
SCCV TOULOUSE GARONNE	50,00%	500,00	1 000,00	-75 055,00	2024
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	33,33%	500,00	1 500,00	0,00	2024
SCCV DE LA BERGERIE	51,00%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SAS IPSXM	100,00%	10 000,00	10 000,00	-65 676,00	2024
SAS L'OLIVERAIE	50,00%	5 000,00	10 000,00	-1 567,00	2024
SCCV 1 PLACE COPERNIC	55,00%	550,00	1 000,00	287 085,00	2024
SCCV PREMIUM B2	50,00%	500,00	1 000,00	140 701,00	2024
SCCV PREMIUM RE3	50,00%	500,00	1 000,00	-1 214,00	2024
SCCV BRON CLAIRIERE M3	51,00%	510,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV HELEN KELLER LOT 6	51,00%	510,00	1 000,00	73 565,00	2024
SCCV LES PARCS DE LAS CLOSES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 672,00	2024
SCCV PONTCHATEAU ROUTE DE VANNES	100,00%	1 000,00	1 000,00		NC
SCCV SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	54,00%	59 000,00	1 000,00		NC
SAS GAVY AMENAGEMENT	51,00%	5 100,00	10 000,00		NC
SCCV VILLEJUIF STALINGRAD	50,10%	501,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV SAINT MAUR LA PIE	70,00%	700,00	1 000,00	0,00	2024
SAS SERRA DEL SOL	50,00%	5 000,00	10 000,00	0,00	2024
SCCV TAVERNY 75 HERBLAY	30,00%	300,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	40,00%	400,00	1 000,00	-7 749,61	2024
SCCV LA MURAILLE	30,00%	300,00	1 000,00	-4 791,90	2024
SCCV CHARLARY II	51,00%	510,00	1 000,00	33 736,45	2024
SCCV LA PENA	99,90%	999,00	1 000,00	-5 978,13	2024
SCCV EUSKADI	40,00%	400,00	1 000,00	3 043,33	2024
SCCV LAVOISIER	99,90%	999,00	1 000,00	-4 345,00	2024
SCCV LA CHAPELLE SUR ERDRE HAUTIERE	30,00%	300,00	1 000,00	1 411,00	2024
SCCV GENAY PROULIEU	30,00%	300,00	1 000,00	2,00	2024
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	0,00	2024
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00	-285 304,00	2024
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00	3 045 123,00	2024
SCI DU BSP SANTE	1,00%	100,00	10 000,00	-4 225 863,39	2024
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	3 948,00	2024
SCI BSM du CHU de Nancy	0,10%	100,00	1 400 000,00	-25 695 007,06	2024
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	999 990,00	1 000 000,00	-126 392,00	2024
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	4 390,11	2024
SNC CITE SANITAIRE NAZAIRIENNE	60,00%	120,00	200,00	40 470,00	2024
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-14 771,00	2024
SNC ICAPROM	45,00%	450,00	1 000,00	12 186,00	2024
SCCV LE PERREUX CANAL	100,00%	450 725,00	1 000,00	352 610,00	2024

FILIALES ET PARTICIPATIONS

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SAS ARKADEA	100,00%	25 092 510,00	24 000 000,00	4 513 255,00	2024
SAS CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	35,00%	12 950,00	37 000,00	28 957,00	2024
SCCV MACDONALD BUREAUX	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2024
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	99,00%	990,00	1 000,00	-1 200,00	2024
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00	-304,00	2023
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	250,00	1 000,00	-1 040 051,00	2022
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	208 490,00	2024
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	2 637,00	2024
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	103 849,11	2023
SCCV SILOPARK	50,00%	500,00	1 000,00	-30,00	2024
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	-213 804,00	2024
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00	63 030,00	2024
SAS OCEAN AMENAGEMENT	49,00%	4 900,00	10 000,00	-52 412,00	2022
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	51,00%	510,00	1 000,00	139 222,00	2024
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	270 725,00	2024
SAS IBELYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	35 732,00	2024
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	-31,00	2023
SCCV 174 BOULEVARD DE PARIS A MARSEILLE	10,00%	150,00	1 500,00	-19 558,55	2024
SCCV CASABONA	51,00%	510,00	1 000,00	145 724,00	2024
SNC VERSAILLES PION	99,00%	9 900,00	10 000,00	66 492,00	2024
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	75,00%	1 125,00	1 500,00	11 725 401,00	2024
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	90,00%	900,00	1 000,00	-173 896,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	60,00%	600,00	1 000,00	-1 007 784,42	2024
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	51,00%	1 020 000,00	2 000 000,00	11 197 748,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	60,00%	600,00	1 000,00	-28 621,00	2024
SNC LH FLAUBERT	99,90%	999,00	1 000,00	-500 888,00	2024
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	60,00%	600,00	1 000,00	-6 716,00	2024
SAS NEWTON 61	40,00%	400,00	1 000,00	3 625 628,00	2024
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	50,00%	500,00	1 000,00	27 643,00	2024
SAS LA BAULME	40,00%	400,00	1 000,00	-590 794,00	2024
SCCV PALUDATE GUYART	50,00%	500,00	1 000,00	-61 732,36	2024
SAS BREST AMENAGEMENT	50,00%	5 000,00	10 000,00	-114 775,00	2024
SCCV PIOM 1	20,00%	96 588,00	1 000,00	33 767,00	2024
SCCV PIOM 2	20,00%	111 541,00	1 000,00	-102 552,00	2024
SCCV PIOM 3	20,00%	190 864,00	1 000,00	85 771,00	2024
SCCV PIOM 4	20,00%	131 764,00	1 000,00	228 880,00	2024
SAS PIOM 5	20,00%	224 092,00	1 000,00	323 257,00	2024
SCCV 1 - B1C1 SEINE BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00	-182,00	2023
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 4 - COMMERCE	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	25,00%	250,00	1 000,00	0,00	2024
SCCV PIOM 7	20,00%	200,00	1 000,00	418 675,00	2024
SCCV PIOM 8	20,00%	200,00	1 000,00	1 187 352,00	2024
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2022
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	50,00%	500,00	1 000,00	0,00	2023
SCCV STEEN PETREQUIN	33,33%	500,00	1 500,00	-20 552,00	2024
SAS LYON IMPULSION	50,00%	50 000,00	100 000,00	0,00	2024
SA FIMATEC		228,67		0,00	2024
SA SFDI		15,24		0,00	2024
SARL URBAVISION		686,02		0,00	2024
SCI LA SUCRIERE	1,00%	45,00	4 500,00	0,00	2024
SEM SISTERON		7 622,45			NC
SEM CAGNES SUR MER		152,45			NC
SEM METZ		15,24			NC
SEM CHALON SUR SAONE		15,24			NC
SEM LE CREUSOT		15,24			NC
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00		NC