

**CERTIFIE CONFORME**

**SEFRI-CIME PROMOTION**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

Aux associés  
**SEFRI-CIME PROMOTION**  
20, PLACE DE CATALOGNE  
75014 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SEFRI-CIME PROMOTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

En application de la loi, nous vous signalons par ailleurs qu'en raison de la réception tardive de certains documents nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais légaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 juin 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Audit Conseils et Informatique

 **Mathilde HAUSWIRTH** 27-06-2025 | 17:10 CEST

Mathilde Hauswirth

 *Christophe MAURIN* 27-06-2025 | 17:25

Christophe Maurin

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Bilan Consolidé

Actif en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	238 823	228 941
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		
Immobilisations corporelles	7 731 222	7 281 170
Immobilisations financières	16 203 178	12 380 728
Titres mis en équivalence	2 812 696	678 166
<b>Actif immobilisé</b>	<b>26 985 919</b>	<b>20 569 005</b>
Stocks et en-cours	134 725 591	107 749 908
Clients et comptes rattachés	57 394 835	75 076 181
Autres créances et comptes de régularisation (4)	14 109 907	16 214 437
Valeurs mobilières de placement	15 926 198	37 571 303
Disponibilités	62 337 035	48 492 076
<b>Actif circulant</b>	<b>284 493 566</b>	<b>285 103 905</b>

<b>Total Actif</b>	<b>311 479 485</b>	<b>305 672 910</b>
--------------------	--------------------	--------------------

Passif	31/12/2024	31/12/2023
Capital (1)	454 860	454 860
Primes (1)		
Réserves et résultat consolidés (2)	99 161 485	94 877 913
Autres (3)		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>99 616 345</b>	<b>95 332 773</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>1 703 913</b>	<b>4 292 992</b>
<b>Provisions</b>	<b>9 932 033</b>	<b>9 057 310</b>
Emprunts et dettes financières	51 829 316	42 817 836
Fournisseurs et comptes rattachés	23 104 261	22 519 557
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	125 293 617	131 652 442
<b>Dettes</b>	<b>200 227 194</b>	<b>196 989 835</b>

<b>Total Passif</b>	<b>311 479 485</b>	<b>305 672 910</b>
---------------------	--------------------	--------------------

(1) De l'entité mère consolidante	454 860	454 860
(2) Dont résultat net de l'exercice	5 105 984	5 474 258
(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)		
(4) Dont impôts différés actifs	1 710 012	1 382 386
(5) Dont impôts différés passifs		

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Compte de résultat Consolidé

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>36 648 733</b>	<b>118 711 320</b>
Autres produits d'exploitation	12 242 689	-56 713 456
Achats consommés	25 718 973	28 042 863
Charges de personnel (1)	9 745 299	11 137 081
Autres charges d'exploitations	9 234 385	10 474 754
Impôts et taxes	463 829	724 856
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 894 131	9 943 223
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>-165 195</b>	<b>1 675 087</b>
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisitions		
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>-165 195</b>	<b>1 675 087</b>
Produits et charges financières	2 437 684	134 950
Produits et charges exceptionnelles	2 016 873	9 590 510
Impôts sur les résultats	876 577	2 184 178
Liaisons résultat		10
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>3 412 785</b>	<b>9 216 359</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	2 190 281	-222 862
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>5 603 066</b>	<b>8 993 497</b>
Intérêts minoritaires	497 084	3 519 239
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>5 105 982</b>	<b>5 474 258</b>
Résultat par action	161,57660	173,23053
Résultat dilué par action	161,57660	173,23053

(1) Y compris participation des salariés

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Soldes intermédiaires de gestion

Rubriques	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Production vendue et ventes de marchandises	36 648 733		118 711 320	
+ Production stockée	15 658 418		7 824 581	
- Déstockage de production	6 249 824		65 471 621	
+ Production immobilisée	0			
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>46 057 327</b>	<b>100,00</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>
<b>PRODUCTION + VENTES</b>	<b>46 057 327</b>	<b>100,00</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>
- Coût d'achat des marchandises vendues	0	0,00		0,00
- Consommations exercice en provenance des tiers	34 869 033	75,71	38 455 689	62,98
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>11 188 294</b>	<b>24,29</b>	<b>22 608 591</b>	<b>37,02</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0,00	0	0,00
- Impôts, taxes et versements assimilés	463 829	1,01	724 856	1,19
- Charges de personnel	9 745 299	21,16	11 137 081	18,24
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>979 166</b>	<b>2,13</b>	<b>10 746 654</b>	<b>17,60</b>
+ Reprises sur charges calculées, transferts	1 783 000	3,87	500 000	0,82
+ Autres produits	1 051 095	2,28	476 809	0,78
- Dotations aux amortissements et aux provisions	3 894 131	8,45	9 943 223	16,28
- Autres charges	270 587	0,59	105 143	0,17
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-351 457</b>	<b>-0,76</b>	<b>1 675 097</b>	<b>2,74</b>
<b>EBIT DA</b>	<b>3 542 674</b>	<b>7,69</b>	<b>11 618 320</b>	<b>19,03</b>
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	186 262	0,40	0	0,00
+ Produits financiers	2 851 251	6,19	375 453	0,61
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0,00	10	0,00
- Charges financières	413 567	0,90	240 503	0,39
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 272 489</b>	<b>4,93</b>	<b>1 810 037</b>	<b>2,96</b>
Produits exceptionnels	2 034 806	4,42	9 993 000	16,36
- Charges exceptionnelles	17 933	0,04	402 490	0,66
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 016 873</b>	<b>4,38</b>	<b>9 590 510</b>	<b>15,71</b>
Impôts dus sur les bénéfices	1 204 204	2,61	997 632	1,63
Impôt sur les bénéfices	-327 627	-0,71	1 186 546	1,94
Liaisons Résultat	0	0,00	0	0,00
<b>Résultat des sociétés intégrées</b>	<b>3 412 785</b>	<b>7,41</b>	<b>9 216 369</b>	<b>15,09</b>
<b>RESULTAT SOCIETES M.E</b>	<b>2 190 281</b>	<b>4,76</b>	<b>-222 862</b>	<b>-0,36</b>
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions		0,00		0,00
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>5 603 066</b>	<b>12,17</b>	<b>8 993 497</b>	<b>14,73</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>	<b>5 105 982</b>	<b>11,09</b>	<b>5 474 258</b>	<b>8,96</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>	<b>497 084</b>	<b>1,08</b>	<b>3 519 239</b>	<b>5,76</b>
Produits des cessions des éléments d'actifs	9 100		293 000	
- Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	0		29 186	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>	<b>9 100</b>		<b>263 814</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 603 066</b>	<b>8 993 497</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence	-2 190 281	222 862
Amortissements et provisions	1 474 276	3 941 222
Variation des impôts différés	-327 627	1 186 546
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-9 100	-263 814
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 550 334</b>	<b>14 080 313</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-9 885 084	-2 768 406
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-5 334 750</b>	<b>11 311 907</b>
Acquisition d'immobilisations	-4 482 219	-3 598 633
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	17 434	1 808 661
Incidence des variations de périmètres	-355 719	-202
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-4 820 504</b>	<b>-1 790 174</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 000 000	-700 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-3 086 706	559 282
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts		
Remboursements d'emprunts		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-4 086 706</b>	<b>-140 718</b>
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>-14 241 960</b>	<b>9 381 015</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>43 664 743</b>	<b>34 283 728</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>29 422 783</b>	<b>43 664 743</b>

# Annexes



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2024**

Le bilan avant répartition des résultats consolidés de l'exercice clos le 31.12.2024, présente un total de 311.479.485 €.

Le compte de résultat consolidé de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits d'exploitation est de 48.891.422 €, dégage un résultat d'ensemble consolidé de 5.603.066 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01.01.2024 au 31.12.2024.

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

### **I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **1.1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Le périmètre de consolidation de l'année 2024 a été légèrement modifié par rapport à l'exercice 2023 :

SEFRI CIME PROMOTION (SCP) ou ses filiales ont pris de nouvelles participations significatives dans des opérations en cours de démarrage.

Entrées dans le périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	
SCCV VILLIERS SUR MARNE	IG	51,00	51,00	Entrée en 2024

Sorties du périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	
SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A	NC	25,00	25,00	Sortie en 2024

En 2023 comme en 2022, l'activité n'a pas été impactée par ces événements ni par le conflit en Ukraine (qui a débuté en février) et les chantiers se sont poursuivis normalement. Par contre un ralentissement a été constaté en 2022 suite à la hausse des taux des crédits immobiliers qui s'est malheureusement confirmé en 2023.

En 2024, l'activité continue de subir un ralentissement. La baisse des taux constaté en 2024 et début 2025 devrait permettre une amélioration du marché immobilier en 2025. En 2024, une somme de 2 M€ a été restituée sur la Fraude au Président de 2021.

## **II. PRINCIPES – REGLES ET METHODES DE CONSOLIDATION**

### **2.1. PRINCIPES**

Les comptes consolidés sont établis selon les règles et méthodes comptables applicables en France et conformément au Plan Comptable Général (ANC 2016-07) et au règlement ANC 2020-01 (ex R99-02) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le respect du principe de prudence selon les hypothèses suivantes :

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

Ils conservent la présentation adoptée lors de l'exercice précédent.

### **2.2. METHODES DE CONSOLIDATION**

Jusqu'au 31 décembre 2010, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction-vente étaient comptabilisés par ces dernières et ceci jusqu'à la livraison en charges constatées d'avance. Ce n'est qu'à la livraison que le compte « charges » était mouvementé, alors que dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES ces honoraires étaient comptabilisés en « produits ».

L'élimination de ces opérations intra-groupe s'opérait dans SCAS par une écriture de « produits constatées d'avance ».

Depuis l'exercice clos au 31 décembre 2011, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction vente ont été comptabilisés en charges dès la signature de la VEFA.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en stock dans les sociétés de construction vente, ils sont retraités en charges de l'exercice et éliminés en intra-groupe avec les produits dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA dans les comptes consolidés. En d'autres termes, ces honoraires sont neutralisés jusqu'à la livraison de l'opération.

### **2.3. METHODES DE COMPTABILISATION**

Comme pour les exercices précédents, les résultats des opérations de promotion-construction sont comptabilisés à l'achèvement conformément au plan comptable professionnel.

La méthode de l'avancement, n'est pas appliquée dans les comptes consolidés. Les incidences qu'auraient l'application de cette méthode n'ont pas été évaluées compte tenu de l'importance des travaux administratifs et comptables que cette évaluation aurait nécessitée.

## **2.4. IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations incorporelles, corporelles et financières sont valorisées à leur coût historique.

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties sans dérogation selon les usages de la profession et selon le mode linéaire.

Les immeubles sont amortis selon la règle des composants. Ces amortissements pratiqués correspondent à la quote-part des composants de la construction et sont distingués à travers quatre rubriques à savoir :

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Structure / gros œuvre                | taux d'amortissement 2,50 %   |
| - Façade / étanchéité                   | taux d'amortissement 4,00 %   |
| - Installations générales et techniques | taux d'amortissement 5,00 %   |
| - Agencements                           | taux d'amortissement 14,285 % |

Pour la SCI LOUIS BLERIOT, l'immeuble a été vendu au cours de l'exercice 2021 et ne figure plus à l'actif des comptes consolidés

Les immobilisations financières sont éventuellement dépréciées si leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur historique. La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée au cas par cas en fonction de la situation financière et des perspectives d'évolution de chaque société considérée.

## **2.5. CREANCES ET DETTES**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. En matière de créances, une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de recouvrement est inférieure à la valeur nominale.

## **2.6. STOCK ET EN-COURS**

Ils sont valorisés selon la méthode des coûts historiques pour la partie acquise auprès des fournisseurs (charges foncières et travaux).

Selon la phase d'avancement des opérations, le traitement des frais financiers obéit au principe suivant :

- Ils sont passés en charges de l'exercice des sociétés concernées à l'exception des opérations de logements pour lesquelles ils sont inclus dans les stocks pour la période correspondant à la phase de construction.

En consolidation, les frais financiers stockés liés aux rémunérations des comptes courants d'associés du Groupe sont neutralisés en intra-groupe ; après avoir au préalable été contrepassés en charges financières.

Contrairement aux honoraires de commercialisation, les honoraires de gestion facturés par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA font partie intégrante du prix de revient des opérations et ils figurent dans la valeur des stocks d'en-cours de production inscrits à l'actif des Sociétés Civiles Immobilières et de SEFRI CIME PROMOTION.

Le montant significatif des honoraires perçus par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA en provenance des Sociétés consolidées au titre des missions qui leur sont confiées a conduit à effectuer un retraitement de la marge sur stock relative à ces honoraires. Il conduit à retraiter respectivement la somme de 0 € pour ICA et 95.775 € pour SCAS.

Les en-cours concernent principalement les opérations : ANTONY PLACE DES VILLAS, LEON BLUM3 et NANTERRE GROUES.

ANTONY PLACE DES VILLAS a été livré en 2024

Le retraitement des honoraires de commercialisation en charges pour les opérations non livrées s'élève en 2024 à 1.932.322 €.

## **2.7. TRESORERIE**

La trésorerie comprend les disponibilités (avoirs en banques et caisses), les valeurs mobilières de placement (VMP) et les comptes à terme.

Les VMP, qui représentaient 15.926.198 € à la clôture, étaient essentiellement composées de Sicav de trésorerie et de comptes à terme.

## **2.8. IMPOT DIFFERE**

Les incidences de la fiscalité différée ont conduit à constater un actif d'impôt différé net de 1.710.012 € résultant des retraitements fiscaux suivants :

PIDR	1 375 482 €	25%	343 871 €
ACTIVATION DO 2024	858 817 €	25%	214 704 €
MARGES INTERNES (COMM ET FFI)	1 453 369 €	25%	363 342 €
OPCM	263 795 €	25%	65 949 €
PROV ND	2 787 508 €	25%	696 877 €
ECART EVAL			20 856 €
DIVERS			4 413 €
			1 710 012 €

## **2.9. ECART D'ACQUISITION**

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif, tels que les marques et les licences, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « Ecart d'acquisition » lorsqu'il est positif, au passif du bilan dans un poste spécifique lorsqu'il est négatif. L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

L'écart d'acquisition n'est pas amorti dans la mesure où le groupe considère qu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques.

Le règlement ANC 2020-01 impose la réalisation d'un test de dépréciation. Le test consiste à comparer la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition à sa valeur actuelle, c'est-à-dire à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage. La valeur actuelle d'un écart d'acquisition ne pouvant pas être déterminée séparément, il convient d'affecter l'écart d'acquisition à un groupe d'actifs ou à un regroupement de groupes d'actifs et de déterminer la valeur actuelle du groupe d'actifs auquel il appartient. Dans le cas du groupe, le test se fait au niveau du plus petit groupe d'actifs à partir duquel les activités sont suivies et gérées par la direction au niveau des pôles d'activité. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée. Ainsi, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie.

Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

L'existence des écarts d'acquisition à la création du groupe est attribuable au capital humain des sociétés acquises et aux importantes synergies attendues de ces acquisitions.

### **III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Il est donné dans le tableau joint en annexe. Ont été exclues de ce périmètre les sociétés dont l'activité est achevée ou les sociétés dans lesquelles la participation de SEFRI CIME PROMOTION est peu significative.

### **IV. NOTE SUR LE BILAN**

#### **4.1. AUTRES TITRES DE PARTICIPATION**

Le détail en est donné dans le tableau joint en annexe.

## 4.2. CAPITAL

	Actionnaires	Actions détenues en pleine propriété	Actions détenues en usufruit		Actions détenues en nue-Propriété	Droits de vote AGO Uniquement sur la décision d'affectation du bénéfice	Droits de vote AGO Toutes les décisions sauf celle relative à l'affectation du bénéfice	Droits de vote AGE
			Usufruit limité AGO sur l'affectation du résultat	Usufruit général Sur toutes les décisions AGO				
1.	Monsieur Claude CAGOL	8.052 8,85%	28.440	29.649	0	66.141 72,70%	37.701 41,44%	8.052 8,85%
2.	Monsieur Rodolphe CAGOL	2.400 2,64%	0	0	9.480 10,42%	2.400 2,64%	11.880 13,06%	11.880 13,06%
3.	Madame Alexandra CAGOL	5.193 5,71%	0	0	9.480 10,42%	5.193 5,71%	14.673 16,13%	14.673 16,13%
4.	Madame Estelle CAGOL	3.738 4,11%		0	9.480 10,42%	3.738 4,11%	13.218 14,53%	13.218 14,53%
5.	BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION, représentée par Monsieur Rodolphe CAGOL	13.500 14,84%		0		13.500 14,84%	13.500 14,84%	13.500 14,84%
6.	En indivision : Rodolphe CAGOL, Alexandra CAGOL, Estelle CAGOL	0	0	0	29.649 32,59%	0 0%	0 0%	29.649 32,59%
		32.883	28.440	29.649	58.089	90.972	90.972	90.972
		90.972 100%						

## 4.3. RESERVES ET RESULTAT CONSOLIDES

Le détail des capitaux propres est présenté en annexe.

## 4.3. ETAT DES PROVISIONS

Les provisions pour risques figurant au bilan ont été constituées dans le respect des dispositifs de la norme CRC 2000-06.

Elles ont été constituées pour couvrir :

- Soit des charges d'ordre social,
- Soit des risques liés à des opérations immobilières et à diverses réclamations entreprises,

#### **4.4. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES**

##### **Emprunts bancaires :**

- Néant

Par ailleurs les concours bancaires s'établissent à 48.840.450 €.

#### **4.5. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Ils sont représentés principalement par le montant des VEFA régularisées mais non parvenues à leur achèvement et concernent principalement les opérations en phase de construction.

Les principales VEFA sont :

- Léon BLUM3 => 40.970 K€
- SCP => 22.286 K€
- NANTERRE = > 29.523 K€
- Autres => 7.120 K€

### **V. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

#### **5.1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Du fait de son activité SCP et ses filiales ont un cycle de production qui dépend spécifiquement de la durée de réalisation des opérations immobilières et du cadre juridique dans lequel elles s'inscrivent.

Ainsi au titre de l'année 2024, il est la résultante des rémunérations du Groupe pour l'ensemble de ses interventions et prestations de services.

Il est représenté également par le produit des ventes d'immeubles.

Sa structure comparative est la suivante :

2023

- Ventes d'immeubles = 97.122 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 21.588 K€

2024

- Ventes d'immeubles = 20.176 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 16.471 K€

## 5.2. CHARGES DE PERSONNEL

### ➤ Frais de personnel :

	2024	2023
Frais de personnel :	9.745.299 €	11.137.081 €

Y compris :

- Charges sociales
- Rémunérations versées aux membres organes de Direction, dont la divulgation est réservée,
- Indemnité de départ.

### ➤ Ventilation de l'effectif au 31/12/2024 :

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	Totaux
Cadres	13	20	5	38
Employés	7	7	6	20
	20	27	11	58

## 5.3. RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier comprend :

- Des produits financiers obtenus par différents placements de trésorerie des Sociétés et opérations auprès des organismes extérieurs,
- Et des frais financiers attachés aux lignes de crédit contractées auprès d'établissements extérieurs par certaines Sociétés.

## 5.4. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'établit à 2.017 K€ constitué principalement de la restitution reçue des banques.

## **5.5. CHARGES D'IMPOT**

### **➤ Impôt sur les bénéfices :**

Il s'établit à : **1.204.204 €**

### **➤ Impôt différé :**

Le calcul de l'impôt différé a conduit à constater une charge d'impôt différé de -327.627 € au 31.12.2024.

Cet impôt a pour base d'assiette :

- Les travaux en-cours ICA et SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES,
- Le retraitement des honoraires de commercialisation,
- Les plus-values latentes sur OPCVM,
- Le retraitement du stock relatif aux rémunérations de comptes courants d'associés du Groupe,
- Les indemnités de départ en retraite,
- L'activation des reports déficitaires.

## **VI. ENGAGEMENTS HORS BILAN**

### **6.1. ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS AU TITRE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE**

De par son activité courante, SEFRI-CIME PROMOTION est appelée à régulariser et à prendre ou à recevoir un certain nombre d'engagements dont l'application et la mise en œuvre sont la traduction de son activité de promotion.

A chaque stade de leur réalisation, ces derniers trouvent leur correspondance dans les comptes de SEFRI-CIME PROMOTION.

Aussi ces engagements donnés ou reçus à travers des contrats, marchés, VEFA, garanties d'achèvement, etc... ne font pas l'objet d'une liste détaillée.

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, Sefri-Cime Promotion est bénéficiaire de promesses synallagmatiques de vente par lesquelles elle est engagée sous conditions suspensives usuelles (permis de construire notamment) à acquérir des terrains pour un montant total maximal de 13 282 221 €, traduites dans les comptes au 31.12.2024 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation versés de 65 892 €.

Une faculté de substitution figure dans les promesses de vente afin de permettre la réalisation de l'opération par une société projet associant des partenaires extérieurs.

Par ailleurs, dans le cadre du prêt consenti à la SNC Des Quais d'Issy, un Nantissement des parts sociales a été accordé au profit de la BECM représentant la somme de 1 596 637.19 €, compte tenu de la participation de SEFRI-CIME PROMOTION.

## **6.2. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS**

Nous nous limiterons aux engagements dont la mention est de nature à donner une information complémentaire et significative.

Nous avons procédé à l'évaluation des passifs sociaux de notre Société.

L'évaluation des engagements de retraite au 31 décembre 2024 tient compte des réformes législatives et réglementaires récentes, portant notamment sur le calcul de l'indemnité de mise à la retraite légale et la taxation de 50% de ces indemnités.

Au titre des indemnités de fin de carrière, en respect de l'article L.123-13 du Code du Commerce, l'évaluation du montant actuel probable des indemnités à verser provisionnées dans les comptes s'élève à 1.350 K€ sur la base d'un départ des salariés en retraite à l'âge de 65 ans.

## **VII. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant

## **VIII. COMMISSARIAT AUX COMPTES**

Les honoraires comptabilisés en charges sur 2024 au titre du commissariat aux comptes s'élèvent à 122.981 €. Le détail est le suivant :

PWC : 80.781 €

Maurin : 8.600 €

Autres : 33.600 €

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Périmètre

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	Statut
SEFRI CIME PROMOTION	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC 4 RUE DE BOIS COLOMBES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BATIGNOLLES LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC BOIS COLOMBES COULEE VERTE	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BOIS COLOMBES EFFIGY	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI LOUIS BLERIOT	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI CHARTREUX ILOTS 10 & 11	IG	100,00	99,99	Pas de changement
CIME	IG	100,00	98,98	Pas de changement
CIME MEDITERRANEE	IG	100,00	99,85	Pas de changement
SSCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
GIL	IG	100,00	98,99	Pas de changement
ICA	IG	100,00	99,73	Pas de changement
SCI MEUDON 4TER ROUTE DES GARDES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC LE PARC DES BRUYERES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC PARKINGS LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC DU PRE DES PALMIERS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCI PARIS 20 RUE DU SOLEIL	IG	100,00	80,00	Pas de changement
SCCV 154 VICTOR HUGO PARIS 16E	NC	100,00	75,00	Pas de changement
SEFRI CIME PARTICIPATIONS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV VANVES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 3	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00	Pas de changement
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SAS ANTONY PLACE DES VILLAS	ME	40,00	40,00	Pas de changement
SCI CERGY LE HAUT ILOT 584D	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 4	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCI BRETIGNY LOT FB13	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCI LA GARENNE COLOMBES ILOT S6L2	ME	33,34	33,34	Pas de changement
<b>SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A</b>	<b>NC</b>	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>	<b>Sortie en 2024</b>
SCCV MAISONS ALFORT	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SNC DES QUAIS D'ISSY	ME	30,00	30,00	Pas de changement
SCCV VILLEMOMBLE SAINT CHARLES	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCCV MEUDON POINTE TRIVAUX	ME	20,00	20,00	Pas de changement
<b>SCCV VILLIERS SUR MARNE</b>	<b>IG</b>	<b>51,00</b>	<b>51,00</b>	<b>Entrée en 2024</b>
SAS PARIS 9 VILLA MONCEY	ME	44,00	44,00	Pas de changement

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Titres MEE

SEFRI CIME		Détail des Titres MEE	
31/12/2024			
ANTONY PLACE DES VILLAS	621 962 €	40,00%	
BRETIGNY LOT FB13	3 890 €	34,00%	
GARENNE	8 132 €	33,34%	
MAISON ALFORT	3 347 €	34,00%	
MEUDON POINTE TRIVAUX	-19 927 €	20,00%	
QUAI D'ISSY	2 096 870 €	30,00%	
VILLA MONCEY	96 375 €	44,00%	
VILLEMONTBLE	2 047 €	34,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>2 812 696 €</b>		

Comptes Consolidés au 31/12/2024  
Titres non Consolidés

SEFRI CIME 31/12/2024		Détail des titres non consolidés		
		BRUT	PROVISION	NET
<b>CIME</b>				
	Titres FNAIM	53 720 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>53 720 €</b>	<b>0 €</b>	<b>53 720 €</b>
<b>CIMEMED</b>				
	Titres FNAIM	3 215 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>3 215 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 215 €</b>
<b>GIL</b>				
	Titres SCI Villa Lucia	229 €		Fin de Programme
	Titres Victor Hugo	3 015 €	3 000 €	Fin de Programme
	Holding U2	100 €		
	Titres SCI Chartreux 9	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>3 444 €</b>	<b>3 000 €</b>	<b>444 €</b>
<b>ICA</b>				
	Titres SCI Chartreux ilot 5	100 €		Fin de Programme
	Titres SCI Villa Lucia	534 €		Fin de Programme
	Titres SNC Colisée Terrasses	1 500 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>2 134 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 134 €</b>
<b>SCDEVELOPPEMENT</b>				
	Titres SCCV Résidence Okabe	50 €		Fin de Programme
	Titres Issy Rive Gauche	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 6	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 10	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 9	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bretigny Lot B3AA	3 334 €		Fin de Programme
	Titres Magny Le hongre	2 500 €		
	Titres Parking Lot 5	200 €		
	Titres Vert patio	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>46 180 €</b>	<b>0 €</b>	<b>46 180 €</b>
<b>SCP</b>				
	Titres Morangis Gabriel Fontaine	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Asnières III	1 000 €		Pas d'activité
	Titres Chartreux ilot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Chartreux ilot 9	9 900 €		Fin de Programme
	Titres SNC vert Patio	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot B	5 000 €		Fin de Programme
	Titres Villa Lucia	763 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot C	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Val de Morangis	1 525 €		Fin de Programme
	Titres SCCV Résidence Okabe	950 €		Fin de Programme
	Titres Igny Park	1 772 €		Fin de Programme
	Titres Victor Hugo	73 485 €	72 000 €	Fin de Programme
	Titres Colisée Terrasses	13 500 €		Fin de Programme
	Parts SEPEP	3 735 €		
	Titres Parking Lot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Divers	929 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>146 863 €</b>	<b>72 000 €</b>	<b>218 863 €</b>
	<b>TOTAL général</b>	<b>255 556 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>324 556 €</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations incorporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	569 620					569 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	14 190	5 869				20 059
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	581 723	16 695				598 418
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	21 510		570			20 940
<b>Immobilisations Incorporelles brutes</b>	<b>1 187 043</b>	<b>22 564</b>	<b>570</b>			<b>1 209 037</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	419 620					419 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	11 853	2 252				14 105
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	526 629	9 860				536 489
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>958 102</b>	<b>12 112</b>				<b>970 214</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	150 000					150 000
Marques						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	2 337	3 617				5 954
Autres immobilisations incorporelles	55 094	6 835				61 929
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	21 510		570			20 940
<b>Valeurs nettes</b>	<b>228 941</b>	<b>10 452</b>	<b>570</b>			<b>238 823</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations corporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 200 669	535 960				1 736 629
Constructions	8 650 083	168 854				8 818 937
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	6 090 459	315 805	53 188			6 353 076
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>15 941 211</b>	<b>1 020 619</b>	<b>53 188</b>			<b>16 908 642</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains						
Constructions	3 740 841	598 789			-172 172	4 167 458
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	4 919 200	-28 222	53 188		172 172	5 009 962
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>8 660 041</b>	<b>570 567</b>	<b>53 188</b>			<b>9 177 420</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 200 669	535 960				1 736 629
Constructions	4 909 242	-429 935			172 172	4 651 479
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	1 171 259	344 027			-172 172	1 343 114
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>7 281 170</b>	<b>450 052</b>				<b>7 731 222</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations financières

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	175 744	79 811				255 555
Créances rattachées à des participations	10 573 220	3 657 195				14 230 415
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	1 631 271	160 444				1 791 715
Titres mis en équivalence	678 166	2 134 530				2 812 696
<b>Valeurs brutes</b>	<b>13 058 893</b>	<b>6 031 980</b>				<b>19 090 873</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	3 000	75 000	3 000			75 000
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
Titres mis en équivalence						
<b>Provisions</b>	<b>3 000</b>	<b>75 000</b>	<b>3 000</b>			<b>75 000</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	172 744	4 811	-3 000			180 555
Créances rattachées à des participations	10 573 220	3 657 195				14 230 415
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	1 631 271	160 444				1 791 715
Titres mis en équivalence	678 166	2 134 530				2 812 696
<b>Valeurs nettes</b>	<b>13 055 893</b>	<b>5 956 980</b>	<b>-3 000</b>			<b>19 015 873</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Stocks

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	112 977 334	27 486 683				140 464 017
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	1 094 227					1 094 227
Marchandises						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>114 071 561</b>	<b>27 486 683</b>				<b>141 558 244</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	5 499 000	511 000				6 010 000
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	822 653					822 653
Marchandises						
<b>Provisions</b>	<b>6 321 653</b>	<b>511 000</b>				<b>6 832 653</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	107 478 334	26 975 683				134 454 017
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	271 574					271 574
Marchandises						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>107 749 908</b>	<b>26 975 683</b>				<b>134 725 591</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Créances

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	75 122 735		17 538 683			57 584 052
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396		8 161			68 235
Créances fiscales	7 754 006		2 411 673			5 342 333
Actifs d'impôts différés	1 382 386	327 626				1 710 012
Créances sociales	254 976	225 851				480 827
Autres créances	6 204 822		229 902			5 974 920
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>90 795 321</b>	<b>553 477</b>	<b>20 188 419</b>			<b>71 160 379</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	46 554	142 663				189 217
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances fiscales						
Actifs d'impôts différés						
Créances sociales						
Autres créances						
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Provisions</b>	<b>46 554</b>					<b>46 554</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	75 076 181	-142 663	17 538 683			57 394 835
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396		8 161			68 235
Créances fiscales	7 754 006		2 411 673			5 342 333
Actifs d'impôts différés	1 382 386	327 626				1 710 012
Créances sociales	254 976	225 851				480 827
Autres créances	6 204 822		229 902			5 974 920
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>90 748 767</b>	<b>410 814</b>	<b>20 188 419</b>			<b>70 971 162</b>

7,1E+07

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Provisions

Rubriques	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
<b>Provisions capital appelé non versé</b>				
<b>AUTRES PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour acquisition de titres Provisions pour risques Provisions pour charges	9 057 310	2 657 723	1 783 000	9 932 033
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 057 310</b>	<b>2 657 723</b>	<b>1 783 000</b>	<b>9 932 033</b>
Provisions sur frais d'établissement Prov. sur frais de recherche et développement Prov. sur cons., brevets et droits similaires Provisions dépréciation droit au bail Provisions dépréciation fond commercial Provisions sur autres immo. Incorporelles Provisions sur immobilisations incorporelles en cours				
<b>PROV. SUR IMMO INCORPORELLES</b>				
Provisions sur terrains Provisions sur terrains en crédit bail Provisions sur constructions Provisions sur constructions en crédit bail Provisions sur immobilisations corporelles en cours Provisions sur autres immobilisations corporelles en cours	842 008			842 008
<b>PROV. SUR IMMO CORPORELLES</b>	<b>842 008</b>			<b>842 008</b>
Provisions sur titres de participation Prov. pour cess.actifs nets en cours Provisions sur titres mis en équivalence Provisions sur créances rattachées Provisions sur autres titres immobilisés Provisions sur prêts Provisions sur autres immobilis. financières		75 000		75 000
<b>PROV. SUR IMMO FINANCIERES</b>		<b>75 000</b>		<b>75 000</b>
Provisions sur stocks matières premières Provisions sur en cours de biens Provisions sur en cours de services Provisions sur stocks produits finis Provisions sur stocks marchandises	5 499 000 822 653	511 000		6 010 000 822 653
<b>PROV. SUR STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>6 321 653</b>	<b>511 000</b>		<b>6 832 653</b>
Prov. sur avances et acptes versés sur cmde Provisions sur comptes clients Provision dépréciation clients douteux Provisions sur autres créances Prov. sur valeurs mobilières de placement	46 554	142 663		189 217
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>46 554</b>	<b>142 663</b>		<b>189 217</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 267 525</b>	<b>3 386 386</b>	<b>1 783 000</b>	<b>17 870 911</b>
Batignolles LOT 5	1 423 900			
SCAS	1 100 000			
CHARTREUX 10	800 000			
LEON BLUM	150 000			
BC EFFIGY	100 000			
ICA	100 000			
CIME	150 483			
SCP	5 918 376			
Autres	189 274			
	<b>9 932 033</b>			

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Etat des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Créances rattachées à des participations	14 230 415		14 230 415	
Autres titres immobilisés				
Prêts	492		492	
Autres immobilisations financières	1 791 715		1 791 715	
<b>CLIENTS</b>				
Créances clients et comptes rattachés	57 584 052	57 356 992	227 060	
<b>AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	68 235	68 235		
Créances fiscales	5 342 333	5 342 333		
Actifs d'impôts différés	1 710 012		1 710 012	
Créances sociales	480 827	480 827		
Autres créances	5 974 920	5 974 920		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 183 001</b>	<b>69 223 307</b>	<b>17 959 694</b>	

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Etat des dettes

ETAT DES DETTES En EUR	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Concours bancaires courants	48 840 450		48 840 450	
Autres dettes financières	2 988 866	2 988 866		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 056 554	23 056 554		
Dettes fiscales et sociales	10 167 616	10 167 616		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	15 226 136	15 226 136		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100 279 622</b>	<b>51 439 172</b>	<b>48 840 450</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-2</b>	<b>454 860</b>	<b>87 184 000</b>	<b>2 750 951</b>		<b>90 175 406</b>	<b>214 422</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		2 750 951	-2 750 951			
Distributions de dividendes		222 367			-336 963	559 330
Variation de capital						
Résultat N-1			8 993 497		5 474 258	3 519 239
Variations des écarts de conversion						
Incidence des réévaluations						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre		19 799			19 798	1
Autres variations		274			274	
<b>Capitaux propres N-1</b>	<b>454 860</b>	<b>90 177 391</b>	<b>8 993 497</b>		<b>95 332 773</b>	<b>4 292 992</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		8 993 497	-8 993 497			
Distributions de dividendes		-3 927 710			-841 004	-3 086 706
Variation de capital						
Résultat N			5 603 069		5 105 985	497 084
Variations des écarts de conversion						
Réduction de capital						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre et divers		19 135			18 591	544
Autres variations						
<b>Capitaux propres N</b>	<b>454 860</b>	<b>95 262 313</b>	<b>5 603 069</b>		<b>99 616 345</b>	<b>1 703 914</b>

Comptes consolidés au 31/12/2024  
Impôts différés - Synthèse

Variations de l'impôt différé Actif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	1 533 746			3 446 034	728 041	-24 217	-2 616 112
Variations de base	327 627			327 627			
Variations de périmètre	-151 361			-103 647	-47 714		
Autres							
<b>Cloûture</b>	<b>1 710 012</b>			<b>3 670 014</b>	<b>680 327</b>	<b>-24 217</b>	<b>-2 616 112</b>

Variations de l'impôt différé Passif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	-151 361			-1 925 885	-841 588		2 616 112
Variations de base							
Variations de périmètre	151 360			103 646	47 714		
Autres							
<b>Cloûture</b>	<b>-1</b>			<b>-1 822 239</b>	<b>-793 874</b>		<b>2 616 112</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Preuve d'impôt consolidée

En EUR

PREUVE DE L'IMPOT	TOTAL
Résultat consolidé après impôt	5 603 066
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 190 281
<b>Résultat net consolidé après impôt des sociétés intégrées</b>	<b>3 412 785</b>
<b>Impôt réel</b>	<b>876 577</b>
Impôt différé changement de taux au résultat (CRC-99-02)	
<b>Résultat reconstitué avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>4 289 362</b>
<b>IMPOT THEORIQUE GROUPE</b>	<b>1 076 561</b>
<b>ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE GROUPE ET IMPOT REEL</b>	<b>-199 984</b>
<b>JUSTIFICATION DE L'ECART</b>	
Ecart sur base imposées à taux différenciés	
Produits (minoration ) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	
Charges (Majoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	11 969
<b>Justification de l'écart lié au calcul de l'impôt</b>	<b>11 969</b>
Ecart permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes)	-72 595
Ecart entre Variation bilancielle et Résultat	
Ecart temporaires	
Déficit exercice non activé	113
Utilisation déficit antérieur	
Imposition plus-values antérieures	
Résultat fiscal transféré ou attribué	823
Résultat imposé ultérieurement	
Dividendes reçus non imposés ou imposés partiellement	
Résultat sociétés transparente fiscalement	-144 469
Autres bases	4 177
Résultat et corrections intégration fiscale	
<b>Justification de l'écart lié aux bases fiscales</b>	<b>-211 951</b>
<b>JUSTIFICATION GLOBALE DE L'ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT REEL</b>	<b>-199 982</b>

**SEFRI CIME PROMOTION**  
**Société anonyme au capital de 454.860 euros**  
**Siège social : 20 Place de Catalogne - 75014 Paris**  
**592 011 282 RCS PARIS**

--ooOoo--

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**EN DATE DU 30 JUIN 2025**

**AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

**« DEUXIEME RESOLUTION »**

*(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024)*

*L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit 2.581.367,88 €, augmenté du report à nouveau, soit 45.915.306,35 €, soit un bénéfice distribuable de 48.496.674,23 € de la manière suivante :*

- Distribution de dividendes : 700.000 €, soit 7,69 € par action*
- Autres réserves : 23.898.337,11 € (ce qui porte le poste « Autres réserves » à 48.062.810 €)*
- Et le solde, report à nouveau : 23.898.337,11 €*

*Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :*

<i>Exercice</i>	<i>Revenus éligibles à l'abattement En €</i>	<i>Revenus non éligibles à l'abattement</i>	<i>Total des revenus distribués En €</i>
<i>01.01.2021 au 31.12.2021</i>	<i>1.000.000</i>		<i>1.000.000 (10,99 € par action)</i>
<i>01.01.2022 au 31.12.2022</i>	<i>700.000</i>		<i>700.000 (7,69 € par action)</i>
<i>01.01.2023 au 31.12.2023</i>	<i>700.000</i>		<i>700.000 (7,69 € par action)</i>

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité. »*

**Le Président du Conseil d'administration**  
Monsieur Claude CAGOL



**Sefri**   
 **Cime**

CERTIFIE CONFORME



***SEFRI CIME***

***COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2024***



## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Bilan Consolidé

Actif en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	238 823	228 941
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		
Immobilisations corporelles	7 731 222	7 281 170
Immobilisations financières	16 203 178	12 380 728
Titres mis en équivalence	2 812 696	678 166
<b>Actif immobilisé</b>	<b>26 985 919</b>	<b>20 569 005</b>
Stocks et en-cours	134 725 591	107 749 908
Clients et comptes rattachés	57 394 835	75 076 181
Autres créances et comptes de régularisation (4)	14 109 907	16 214 437
Valeurs mobilières de placement	15 926 198	37 571 303
Disponibilités	62 337 035	48 492 076
<b>Actif circulant</b>	<b>284 493 566</b>	<b>285 103 905</b>
<b>Total Actif</b>	<b>311 479 485</b>	<b>305 672 910</b>
<b>Passif</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Capital (1)	454 860	454 860
Primes (1)		
Réserves et résultat consolidés (2)	99 161 485	94 877 913
Autres (3)		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>99 616 345</b>	<b>95 332 773</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>1 703 913</b>	<b>4 292 992</b>
<b>Provisions</b>	<b>9 932 033</b>	<b>9 057 310</b>
Emprunts et dettes financières	51 829 316	42 817 836
Fournisseurs et comptes rattachés	23 104 261	22 519 557
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	125 293 617	131 652 442
<b>Dettes</b>	<b>200 227 194</b>	<b>196 989 835</b>
<b>Total Passif</b>	<b>311 479 485</b>	<b>305 672 910</b>
(1) De l'entité mère consolidante	454 860	454 860
(2) Dont résultat net de l'exercice	5 105 984	5 474 258
(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)		
(4) Dont impôts différés actifs	1 710 012	1 382 386
(5) Dont impôts différés passifs		

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Compte de résultat Consolidé

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>36 648 733</b>	<b>118 711 320</b>
Autres produits d'exploitation	12 242 689	-56 713 456
Achats consommés	25 718 973	28 042 863
Charges de personnel (1)	9 745 299	11 137 081
Autres charges d'exploitations	9 234 385	10 474 754
Impôts et taxes	463 829	724 856
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 894 131	9 943 223
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>-165 195</b>	<b>1 675 087</b>
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisitions		
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>-165 195</b>	<b>1 675 087</b>
Produits et charges financières	2 437 684	134 950
Produits et charges exceptionnelles	2 016 873	9 590 510
Impôts sur les résultats	876 577	2 184 178
Liaisons résultat		10
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>3 412 785</b>	<b>9 216 359</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	2 190 281	-222 862
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>5 603 066</b>	<b>8 993 497</b>
Intérêts minoritaires	497 084	3 519 239
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>5 105 982</b>	<b>5 474 258</b>
Résultat par action	161,57660	173,23053
Résultat dilué par action	161,57660	173,23053

(1) Y compris participation des salariés

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Soldes intermédiaires de gestion

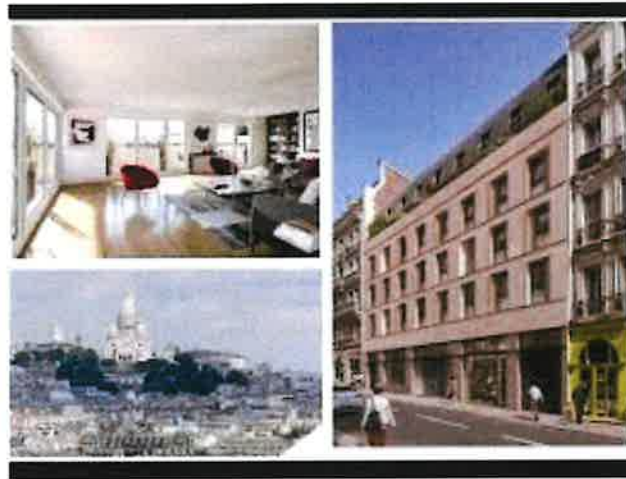
Rubriques	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Production vendue et ventes de marchandises	36 648 733		118 711 320	
+ Production stockée	15 658 418		7 824 581	
- Déstockage de production	6 249 824		65 471 621	
+ Production immobilisée	0			
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>46 057 327</b>	<b>100,00</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>
<b>PRODUCTION + VENTES</b>	<b>46 057 327</b>	<b>100,00</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>
- Coût d'achat des marchandises vendues	0	0,00		0,00
- Consommations exercice en provenance des tiers	34 869 033	75,71	38 455 689	62,98
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>11 188 294</b>	<b>24,29</b>	<b>22 608 591</b>	<b>37,02</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0,00	0	0,00
- Impôts, taxes et versements assimilés	463 829	1,01	724 856	1,19
- Charges de personnel	9 745 299	21,16	11 137 081	18,24
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>979 166</b>	<b>2,13</b>	<b>10 746 654</b>	<b>17,60</b>
+ Reprises sur charges calculées, transferts	1 783 000	3,87	500 000	0,82
+ Autres produits	1 051 095	2,28	476 809	0,78
- Dotations aux amortissements et aux provisions	3 894 131	8,45	9 943 223	16,28
- Autres charges	270 587	0,59	105 143	0,17
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-351 457</b>	<b>-0,76</b>	<b>1 675 097</b>	<b>2,74</b>
<b>EBIT DA</b>	<b>3 542 674</b>	<b>7,69</b>	<b>11 618 320</b>	<b>19,03</b>
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	186 262	0,40	0	0,00
+ Produits financiers	2 851 251	6,19	375 453	0,61
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0,00	10	0,00
- Charges financières	413 567	0,90	240 503	0,39
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 272 489</b>	<b>4,93</b>	<b>1 810 037</b>	<b>2,96</b>
Produits exceptionnels	2 034 806	4,42	9 993 000	16,36
- Charges exceptionnelles	17 933	0,04	402 490	0,66
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 016 873</b>	<b>4,38</b>	<b>9 590 510</b>	<b>15,71</b>
- Impôts dus sur les bénéfices	1 204 204	2,61	997 632	1,63
- Impôt sur les bénéfices	-327 627	-0,71	1 186 546	1,94
Liaisons Résultat	0	0,00	0	0,00
<b>Résultat des sociétés intégrées</b>	<b>3 412 785</b>	<b>7,41</b>	<b>9 216 369</b>	<b>15,09</b>
<b>RESULTAT SOCIETES M.E</b>	<b>2 190 281</b>	<b>4,76</b>	<b>-222 862</b>	<b>-0,36</b>
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions		0,00		0,00
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>5 603 066</b>	<b>12,17</b>	<b>8 993 497</b>	<b>14,73</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>	<b>5 105 982</b>	<b>11,09</b>	<b>5 474 258</b>	<b>8,96</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>	<b>497 084</b>	<b>1,08</b>	<b>3 519 239</b>	<b>5,76</b>
Produits des cessions des éléments d'actifs	9 100		293 000	
- Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	0		29 186	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>	<b>9 100</b>		<b>263 814</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 603 066</b>	<b>8 993 497</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence	-2 190 281	222 862
Amortissements et provisions	1 474 276	3 941 222
Variation des impôts différés	-327 627	1 186 546
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-9 100	-263 814
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 550 334</b>	<b>14 080 313</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-9 885 084	-2 768 406
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-5 334 750</b>	<b>11 311 907</b>
Acquisition d'immobilisations	-4 482 219	-3 598 633
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	17 434	1 808 661
Incidence des variations de périmètres	-355 719	-202
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-4 820 504</b>	<b>-1 790 174</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 000 000	-700 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-3 086 706	559 282
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts		
Remboursements d'emprunts		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-4 086 706</b>	<b>-140 718</b>
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>-14 241 960</b>	<b>9 381 015</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>43 664 743</b>	<b>34 283 728</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>29 422 783</b>	<b>43 664 743</b>

# Annexes



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2024**

Le bilan avant répartition des résultats consolidés de l'exercice clos le 31.12.2024, présente un total de 311.479.485 €.

Le compte de résultat consolidé de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits d'exploitation est de 48.891.422 €, dégage un résultat d'ensemble consolidé de 5.603.066 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01.01.2024 au 31.12.2024.

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

### **I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **1.1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Le périmètre de consolidation de l'année 2024 a été légèrement modifié par rapport à l'exercice 2023 :

SEFRI CIME PROMOTION (SCP) ou ses filiales ont pris de nouvelles participations significatives dans des opérations en cours de démarrage.

Entrées dans le périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	
SCCV VILLIERS SUR MARNE	IG	51,00	51,00	Entrée en 2024

Sorties du périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	
SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A	NC	25,00	25,00	Sortie en 2024

En 2023 comme en 2022, l'activité n'a pas été impactée par ces événements ni par le conflit en Ukraine (qui a débuté en février) et les chantiers se sont poursuivis normalement. Par contre un ralentissement a été constaté en 2022 suite à la hausse des taux des crédits immobiliers qui s'est malheureusement confirmé en 2023.

En 2024, l'activité continue de subir un ralentissement. La baisse des taux constaté en 2024 et début 2025 devrait permettre une amélioration du marché immobilier en 2025. En 2024, une somme de 2 M€ a été restituée sur la Fraude au Président de 2021.

## **II. PRINCIPES – REGLES ET METHODES DE CONSOLIDATION**

### **2.1. PRINCIPES**

Les comptes consolidés sont établis selon les règles et méthodes comptables applicables en France et conformément au Plan Comptable Général (ANC 2016-07) et au règlement ANC 2020-01 (ex R99-02) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le respect du principe de prudence selon les hypothèses suivantes :

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

Ils conservent la présentation adoptée lors de l'exercice précédent.

### **2.2. METHODES DE CONSOLIDATION**

Jusqu'au 31 décembre 2010, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction-vente étaient comptabilisés par ces dernières et ceci jusqu'à la livraison en charges constatées d'avance. Ce n'est qu'à la livraison que le compte « charges » était mouvementé, alors que dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES ces honoraires étaient comptabilisés en « produits ».

L'élimination de ces opérations intra-groupe s'opérait dans SCAS par une écriture de « produits constatées d'avance ».

Depuis l'exercice clos au 31 décembre 2011, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction vente ont été comptabilisés en charges dès la signature de la VEFA.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en stock dans les sociétés de construction vente, ils sont retraités en charges de l'exercice et éliminés en intra-groupe avec les produits dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA dans les comptes consolidés. En d'autres termes, ces honoraires sont neutralisés jusqu'à la livraison de l'opération.

### **2.3. METHODES DE COMPTABILISATION**

Comme pour les exercices précédents, les résultats des opérations de promotion-construction sont comptabilisés à l'achèvement conformément au plan comptable professionnel.

La méthode de l'avancement, n'est pas appliquée dans les comptes consolidés. Les incidences qu'auraient l'application de cette méthode n'ont pas été évaluées compte tenu de l'importance des travaux administratifs et comptables que cette évaluation aurait nécessitée.

## **2.4. IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations incorporelles, corporelles et financières sont valorisées à leur coût historique.

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties sans dérogation selon les usages de la profession et selon le mode linéaire.

Les immeubles sont amortis selon la règle des composants. Ces amortissements pratiqués correspondent à la quote-part des composants de la construction et sont distingués à travers quatre rubriques à savoir :

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Structure / gros œuvre                | taux d'amortissement 2,50 %   |
| - Façade / étanchéité                   | taux d'amortissement 4,00 %   |
| - Installations générales et techniques | taux d'amortissement 5,00 %   |
| - Agencements                           | taux d'amortissement 14,285 % |

Pour la SCI LOUIS BLERIOT, l'immeuble a été vendu au cours de l'exercice 2021 et ne figure plus à l'actif des comptes consolidés

Les immobilisations financières sont éventuellement dépréciées si leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur historique. La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée au cas par cas en fonction de la situation financière et des perspectives d'évolution de chaque société considérée.

## **2.5. CREANCES ET DETTES**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. En matière de créances, une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de recouvrement est inférieure à la valeur nominale.

## **2.6. STOCK ET EN-COURS**

Ils sont valorisés selon la méthode des coûts historiques pour la partie acquise auprès des fournisseurs (charges foncières et travaux).

Selon la phase d'avancement des opérations, le traitement des frais financiers obéit au principe suivant :

- Ils sont passés en charges de l'exercice des sociétés concernées à l'exception des opérations de logements pour lesquelles ils sont inclus dans les stocks pour la période correspondant à la phase de construction.

En consolidation, les frais financiers stockés liés aux rémunérations des comptes courants d'associés du Groupe sont neutralisés en intra-groupe ; après avoir au préalable été contrepassés en charges financières.

Contrairement aux honoraires de commercialisation, les honoraires de gestion facturés par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA font partie intégrante du prix de revient des opérations et ils figurent dans la valeur des stocks d'en-cours de production inscrits à l'actif des Sociétés Civiles Immobilières et de SEFRI CIME PROMOTION.

Le montant significatif des honoraires perçus par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA en provenance des Sociétés consolidées au titre des missions qui leur sont confiées a conduit à effectuer un retraitement de la marge sur stock relative à ces honoraires. Il conduit à retraiter respectivement la somme de 0 € pour ICA et 95.775 € pour SCAS.

Les en-cours concernent principalement les opérations : ANTONY PLACE DES VILLAS, LEON BLUM3 et NANTERRE GROUES.

ANTONY PLACE DES VILLAS a été livré en 2024

Le retraitement des honoraires de commercialisation en charges pour les opérations non livrées s'élève en 2024 à 1.932.322 €.

## 2.7. TRESORERIE

La trésorerie comprend les disponibilités (avoirs en banques et caisses), les valeurs mobilières de placement (VMP) et les comptes à terme.

Les VMP, qui représentaient 15.926.198 € à la clôture, étaient essentiellement composées de Sicav de trésorerie et de comptes à terme.

## 2.8. IMPOT DIFFERE

Les incidences de la fiscalité différée ont conduit à constater un actif d'impôt différé net de 1.710.012 € résultant des retraitements fiscaux suivants :

PIDR	1 375 482 €	25%	343 871 €
ACTIVATION DO 2024	858 817 €	25%	214 704 €
MARGES INTERNES (COMM ET FFI)	1 453 369 €	25%	363 342 €
OPCM	263 795 €	25%	65 949 €
PROV ND	2 787 508 €	25%	696 877 €
ECART EVAL			20 856 €
DIVERS			4 413 €
			1 710 012 €

## 2.9. ECART D'ACQUISITION

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif, tels que les marques et les licences, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « Ecarts d'acquisition » lorsqu'il est positif, au passif du bilan dans un poste spécifique lorsqu'il est négatif. L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

L'écart d'acquisition n'est pas amorti dans la mesure où le groupe considère qu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques.

Le règlement ANC 2020-01 impose la réalisation d'un test de dépréciation. Le test consiste à comparer la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition à sa valeur actuelle, c'est-à-dire à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage. La valeur actuelle d'un écart d'acquisition ne pouvant pas être déterminée séparément, il convient d'affecter l'écart d'acquisition à un groupe d'actifs ou à un regroupement de groupes d'actifs et de déterminer la valeur actuelle du groupe d'actifs auquel il appartient. Dans le cas du groupe, le test se fait au niveau du plus petit groupe d'actifs à partir duquel les activités sont suivies et gérées par la direction au niveau des pôles d'activité. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée. Ainsi, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie.

Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

L'existence des écarts d'acquisition à la création du groupe est attribuable au capital humain des sociétés acquises et aux importantes synergies attendues de ces acquisitions.

### **III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Il est donné dans le tableau joint en annexe. Ont été exclues de ce périmètre les sociétés dont l'activité est achevée ou les sociétés dans lesquelles la participation de SEFRI CIME PROMOTION est peu significative.

### **IV. NOTE SUR LE BILAN**

#### **4.1. AUTRES TITRES DE PARTICIPATION**

Le détail en est donné dans le tableau joint en annexe.

## 4.2. CAPITAL

	Actionnaires	Actions détenues en pleine propriété	Actions détenues en usufruit		Actions détenues en nue-Propriété	Droits de vote AGO Uniquement sur la décision d'affectation du bénéfice	Droits de vote AGO Toutes les décisions sauf celle relative à l'affectation du bénéfice	Droits de vote AGE
			Usufruit limité AGO sur l'affectation du résultat	Usufruit général Sur toutes les décisions AGO				
1.	Monsieur Claude CAGOL	8.052 8,85%	28.440	29.649	0	66.141 72,70%	37.701 41,44%	8.052 8,85%
2.	Monsieur Rodolphe CAGOL	2.400 2,64%	0	0	9.480 10,42%	2.400 2,64%	11.880 13,06%	11.880 13,06%
3.	Madame Alexandra CAGOL	5.193 5,71%	0	0	9.480 10,42%	5.193 5,71%	14.673 16,13%	14.673 16,13%
4.	Madame Estelle CAGOL	3.738 4,11%		0	9.480 10,42%	3.738 4,11%	13.218 14,53%	13.218 14,53%
5.	BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION, représentée par Monsieur Rodolphe CAGOL	13.500 14,84%		0		13.500 14,84%	13.500 14,84%	13.500 14,84%
6.	En indivision : Rodolphe CAGOL, Alexandra CAGOL, Estelle CAGOL	0	0	0	29.649 32,59%	0 0%	0 0%	29.649 32,59%
		32.883	28.440	29.649	58.089	90.972	90.972	90.972
		90.972 100%						

## 4.3. RESERVES ET RESULTAT CONSOLIDES

Le détail des capitaux propres est présenté en annexe.

## 4.3. ETAT DES PROVISIONS

Les provisions pour risques figurant au bilan ont été constituées dans le respect des dispositifs de la norme CRC 2000-06.

Elles ont été constituées pour couvrir :

- Soit des charges d'ordre social,
- Soit des risques liés à des opérations immobilières et à diverses réclamations entreprises,

#### **4.4. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES**

##### **Emprunts bancaires :**

- Néant

Par ailleurs les concours bancaires s'établissent à 48.840.450 €.

#### **4.5. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Ils sont représentés principalement par le montant des VEFA régularisées mais non parvenues à leur achèvement et concernent principalement les opérations en phase de construction.

Les principales VEFA sont :

- Léon BLUM3 => 40.970 K€
- SCP => 22.286 K€
- NANTERRE => 29.523 K€
- Autres => 7.120 K€

### **V. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

#### **5.1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Du fait de son activité SCP et ses filiales ont un cycle de production qui dépend spécifiquement de la durée de réalisation des opérations immobilières et du cadre juridique dans lequel elles s'inscrivent.

Ainsi au titre de l'année 2024, il est la résultante des rémunérations du Groupe pour l'ensemble de ses interventions et prestations de services.

Il est représenté également par le produit des ventes d'immeubles.

Sa structure comparative est la suivante :

2023

- Ventes d'immeubles = 97.122 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 21.588 K€

2024

- Ventes d'immeubles = 20.176 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 16.471 K€

## 5.2. CHARGES DE PERSONNEL

### ➤ Frais de personnel :

	2024	2023
Frais de personnel :	9.745.299 €	11.137.081 €

Y compris :

- Charges sociales
- Rémunérations versées aux membres organes de Direction, dont la divulgation est réservée,
- Indemnité de départ.

### ➤ Ventilation de l'effectif au 31/12/2024 :

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	Totaux
Cadres	13	20	5	38
Employés	7	7	6	20
	20	27	11	58

## 5.3. RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier comprend :

- Des produits financiers obtenus par différents placements de trésorerie des Sociétés et opérations auprès des organismes extérieurs,
- Et des frais financiers attachés aux lignes de crédit contractées auprès d'établissements extérieurs par certaines Sociétés.

## 5.4. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'établit à 2.017 K€ constitué principalement de la restitution reçue des banques.

## **5.5. CHARGES D'IMPOT**

### **➤ Impôt sur les bénéfices :**

Il s'établit à : **1.204.204 €**

### **➤ Impôt différé :**

Le calcul de l'impôt différé a conduit à constater une charge d'impôt différé de -327.627 € au 31.12.2024.

Cet impôt a pour base d'assiette :

- Les travaux en-cours ICA et SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES,
- Le retraitement des honoraires de commercialisation,
- Les plus-values latentes sur OPCVM,
- Le retraitement du stock relatif aux rémunérations de comptes courants d'associés du Groupe,
- Les indemnités de départ en retraite,
- L'activation des reports déficitaires.

## **VI. ENGAGEMENTS HORS BILAN**

### **6.1. ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS AU TITRE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE**

De par son activité courante, SEFRI-CIME PROMOTION est appelée à régulariser et à prendre ou à recevoir un certain nombre d'engagements dont l'application et la mise en œuvre sont la traduction de son activité de promotion.

A chaque stade de leur réalisation, ces derniers trouvent leur correspondance dans les comptes de SEFRI-CIME PROMOTION.

Aussi ces engagements donnés ou reçus à travers des contrats, marchés, VEFA, garanties d'achèvement, etc... ne font pas l'objet d'une liste détaillée.

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, Sefri-Cime Promotion est bénéficiaire de promesses synallagmatiques de vente par lesquelles elle est engagée sous conditions suspensives usuelles (permis de construire notamment) à acquérir des terrains pour un montant total maximal de 13 282 221 €, traduites dans les comptes au 31.12.2024 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation versés de 65 892 €.

Une faculté de substitution figure dans les promesses de vente afin de permettre la réalisation de l'opération par une société projet associant des partenaires extérieurs.

Par ailleurs, dans le cadre du prêt consenti à la SNC Des Quais d'Issy, un Nantissement des parts sociales a été accordé au profit de la BECM représentant la somme de 1 596 637.19 €, compte tenu de la participation de SEFRI-CIME PROMOTION.

## **6.2. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS**

Nous nous limiterons aux engagements dont la mention est de nature à donner une information complémentaire et significative.

Nous avons procédé à l'évaluation des passifs sociaux de notre Société.

L'évaluation des engagements de retraite au 31 décembre 2024 tient compte des réformes législatives et réglementaires récentes, portant notamment sur le calcul de l'indemnité de mise à la retraite légale et la taxation de 50% de ces indemnités.

Au titre des indemnités de fin de carrière, en respect de l'article L.123-13 du Code du Commerce, l'évaluation du montant actuel probable des indemnités à verser provisionnées dans les comptes s'élève à 1.350 K€ sur la base d'un départ des salariés en retraite à l'âge de 65 ans.

## **VII. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant

## **VIII. COMMISSARIAT AUX COMPTES**

Les honoraires comptabilisés en charges sur 2024 au titre du commissariat aux comptes s'élèvent à 122.981 €. Le détail est le suivant :

PWC : 80.781 €

Maurin : 8.600 €

Autres : 33.600 €

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Périmètre

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	Statut
SEFRI CIME PROMOTION	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC 4 RUE DE BOIS COLOMBES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BATIGNOLLES LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC BOIS COLOMBES COULEE VERTE	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BOIS COLOMBES EFFIGY	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI LOUIS BLERIOT	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI CHARTREUX ILOTS 10 & 11	IG	100,00	99,99	Pas de changement
CIME	IG	100,00	98,98	Pas de changement
CIME MEDITERRANEE	IG	100,00	99,85	Pas de changement
SCCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
GIL	IG	100,00	98,99	Pas de changement
ICA	IG	100,00	99,73	Pas de changement
SCI MEUDON 4TER ROUTE DES GARDES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC LE PARC DES BRUYERES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC PARKINGS LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC DU PRE DES PALMIERS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCI PARIS 20 RUE DU SOLEIL	IG	100,00	80,00	Pas de changement
SCCV 154 VICTOR HUGO PARIS 16E	NC	100,00	75,00	Pas de changement
SEFRI CIME PARTICIPATIONS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV VANVES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 3	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00	Pas de changement
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SAS ANTONY PLACE DES VILLAS	ME	40,00	40,00	Pas de changement
SCI CERGY LE HAUT ILOT 584D	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 4	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCI BRETIGNY LOT FB13	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCI LA GARENNE COLOMBES ILOT S6L2	ME	33,34	33,34	Pas de changement
<b>SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A</b>	<b>NC</b>	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>	<b>Sortie en 2024</b>
SCCV MAISONS ALFORT	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SNC DES QUAIS D'ISSY	ME	30,00	30,00	Pas de changement
SCCV VILLEMOMBLE SAINT CHARLES	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCCV MEUDON POINTE TRIVAUX	ME	20,00	20,00	Pas de changement
<b>SCCV VILLIERS SUR MARNE</b>	<b>IG</b>	<b>51,00</b>	<b>51,00</b>	<b>Entrée en 2024</b>
SAS PARIS 9 VILLA MONCEY	ME	44,00	44,00	Pas de changement

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Titres MEE

SEFRI CIME		Détail des Titres MEE	
31/12/2024			
ANTONY PLACE DES VILLAS	621 962 €	40,00%	
BRETIGNY LOT FB13	3 890 €	34,00%	
GARENNE	8 132 €	33,34%	
MAISON ALFORT	3 347 €	34,00%	
MEUDON POINTE TRIVAUX	-19 927 €	20,00%	
QUAI D'ISSY	2 096 870 €	30,00%	
VILLA MONCEY	96 375 €	44,00%	
VILLEMONTBLE	2 047 €	34,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>2 812 696 €</b>		

Comptes Consolidés au 31/12/2024  
Titres non Consolidés

SEFRI CIME 31/12/2024		Détail des titres non consolidés		
		BRUT	PROVISION	NET
<b>CIME</b>				
	Titres FNAIM	53 720 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>53 720 €</b>	<b>0 €</b>	<b>53 720 €</b>
<b>CIMEMED</b>				
	Titres FNAIM	3 215 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>3 215 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 215 €</b>
<b>GIL</b>				
	Titres SCI Villa Lucia	229 €		Fin de Programme
	Titres Victor Hugo	3 015 €	3 000 €	Fin de Programme
	Holding U2	100 €		
	Titres SCI Chartreux 9	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>3 444 €</b>	<b>3 000 €</b>	<b>444 €</b>
<b>ICA</b>				
	Titres SCI Chartreux ilot 5	100 €		Fin de Programme
	Titres SCI Villa Lucia	534 €		Fin de Programme
	Titres SNC Colisée Terrasses	1 500 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>2 134 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 134 €</b>
<b>SCDEVELOPPEMENT</b>				
	Titres SCCV Résidence Okabe	50 €		Fin de Programme
	Titres Issy Rive Gauche	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 6	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 10	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 9	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bretigny Lot B3AA	3 334 €		Fin de Programme
	Titres Magny Le hongre	2 500 €		
	Titres Parking Lot 5	200 €		
	Titres Vert patio	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>46 180 €</b>	<b>0 €</b>	<b>46 180 €</b>
<b>SCP</b>				
	Titres Morangis Gabriel Fontaine	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Asnières III	1 000 €		Pas d'activité
	Titres Chartreux ilot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Chartreux ilot 9	9 900 €		Fin de Programme
	Titres SNC vert Patio	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot B	5 000 €		Fin de Programme
	Titres Villa Lucia	763 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot C	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Val de Morangis	1 525 €		Fin de Programme
	Titres SCCV Résidence Okabe	950 €		Fin de Programme
	Titres Igny Park	1 772 €		Fin de Programme
	Titres Victor Hugo	73 485 €	72 000 €	Fin de Programme
	Titres Colisée Terrasses	13 500 €		Fin de Programme
	Parts SEPEP	3 735 €		
	Titres Parking Lot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Divers	929 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>146 863 €</b>	<b>72 000 €</b>	<b>218 863 €</b>
	<b>TOTAL général</b>	<b>255 556 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>324 556 €</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations incorporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	569 620					569 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	14 190	5 869				20 059
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	581 723	16 695				598 418
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	21 510		570			20 940
<b>Immobilisations Incorporelles brutes</b>	<b>1 187 043</b>	<b>22 564</b>	<b>570</b>			<b>1 209 037</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	419 620					419 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	11 853	2 252				14 105
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	526 629	9 860				536 489
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>958 102</b>	<b>12 112</b>				<b>970 214</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	150 000					150 000
Marques						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	2 337	3 617				5 954
Autres immobilisations incorporelles	55 094	6 835				61 929
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	21 510		570			20 940
<b>Valeurs nettes</b>	<b>228 941</b>	<b>10 452</b>	<b>570</b>			<b>238 823</b>

Comptes consolidés au 31/12/2024  
Immobilisations corporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 200 669	535 960				1 736 629
Constructions	8 650 083	168 854				8 818 937
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	6 090 459	315 805	53 188			6 353 076
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>15 941 211</b>	<b>1 020 619</b>	<b>53 188</b>			<b>16 908 642</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains						
Constructions	3 740 841	598 789			-172 172	4 167 458
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	4 919 200	-28 222	53 188		172 172	5 009 962
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>8 660 041</b>	<b>570 567</b>	<b>53 188</b>			<b>9 177 420</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 200 669	535 960				1 736 629
Constructions	4 909 242	-429 935			172 172	4 651 479
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	1 171 259	344 027			-172 172	1 343 114
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>7 281 170</b>	<b>450 052</b>				<b>7 731 222</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations financières

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	175 744	79 811				255 555
Créances rattachées à des participations	10 573 220	3 657 195				14 230 415
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	1 631 271	160 444				1 791 715
Titres mis en équivalence	678 166	2 134 530				2 812 696
<b>Valeurs brutes</b>	<b>13 058 893</b>	<b>6 031 980</b>				<b>19 090 873</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	3 000	75 000	3 000			75 000
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
Titres mis en équivalence						
<b>Provisions</b>	<b>3 000</b>	<b>75 000</b>	<b>3 000</b>			<b>75 000</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	172 744	4 811	-3 000			180 555
Créances rattachées à des participations	10 573 220	3 657 195				14 230 415
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	1 631 271	160 444				1 791 715
Titres mis en équivalence	678 166	2 134 530				2 812 696
<b>Valeurs nettes</b>	<b>13 055 893</b>	<b>5 956 980</b>	<b>-3 000</b>			<b>19 015 873</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Stocks

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	112 977 334	27 486 683				140 464 017
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	1 094 227					1 094 227
Marchandises						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>114 071 561</b>	<b>27 486 683</b>				<b>141 558 244</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	5 499 000	511 000				6 010 000
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	822 653					822 653
Marchandises						
<b>Provisions</b>	<b>6 321 653</b>	<b>511 000</b>				<b>6 832 653</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	107 478 334	26 975 683				134 454 017
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	271 574					271 574
Marchandises						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>107 749 908</b>	<b>26 975 683</b>				<b>134 725 591</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Créances

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	75 122 735		17 538 683			57 584 052
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396		8 161			68 235
Créances fiscales	7 754 006		2 411 673			5 342 333
Actifs d'impôts différés	1 382 386	327 626				1 710 012
Créances sociales	254 976	225 851				480 827
Autres créances	6 204 822		229 902			5 974 920
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>90 795 321</b>	<b>553 477</b>	<b>20 188 419</b>			<b>71 160 379</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	46 554	142 663				189 217
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances fiscales						
Actifs d'impôts différés						
Créances sociales						
Autres créances						
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Provisions</b>	<b>46 554</b>					<b>46 554</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	75 076 181	-142 663	17 538 683			57 394 835
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396		8 161			68 235
Créances fiscales	7 754 006		2 411 673			5 342 333
Actifs d'impôts différés	1 382 386	327 626				1 710 012
Créances sociales	254 976	225 851				480 827
Autres créances	6 204 822		229 902			5 974 920
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>90 748 767</b>	<b>410 814</b>	<b>20 188 419</b>			<b>70 971 162</b>

7,1E+07

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Provisions

Rubriques	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
<b>Provisions capital appelé non versé</b>				
<b>AUTRES PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour acquisition de titres				
Provisions pour risques	9 057 310	2 657 723	1 783 000	9 932 033
Provisions pour charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 057 310</b>	<b>2 657 723</b>	<b>1 783 000</b>	<b>9 932 033</b>
Provisions sur frais d'établissement				
Prov. sur frais de recherche et développement				
Prov. sur cons., brevets et droits similaires				
Provisions dépréciation droit au bail				
Provisions dépréciation fond commercial				
Provisions sur autres immo. Incorporelles				
Provisions sur immobilisations incorporelles en cours				
<b>PROV. SUR IMMO INCORPORELLES</b>				
Provisions sur terrains				
Provisions sur terrains en crédit bail				
Provisions sur constructions	842 008			842 008
Provisions sur constructions en crédit bail				
Provisions sur immobilisations corporelles en cours				
Provisions sur autres immobilisations corporelles en cours				
<b>PROV. SUR IMMO CORPORELLES</b>	<b>842 008</b>			<b>842 008</b>
Provisions sur titres de participation		75 000		75 000
Prov. pour cess.actifs nets en cours				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur créances rattachées				
Provisions sur autres titres immobilisés				
Provisions sur prêts				
Provisions sur autres immobilis. financières				
<b>PROV. SUR IMMO FINANCIERES</b>		<b>75 000</b>		<b>75 000</b>
Provisions sur stocks matières premières				
Provisions sur en cours de biens	5 499 000	511 000		6 010 000
Provisions sur en cours de services				
Provisions sur stocks produits finis	822 653			822 653
Provisions sur stocks marchandises				
<b>PROV. SUR STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>6 321 653</b>	<b>511 000</b>		<b>6 832 653</b>
Prov. sur avances et acptes versés sur cmdes				
Provisions sur comptes clients	46 554	142 663		189 217
Provision dépréciation clients douteux				
Provisions sur autres créances				
Prov. sur valeurs mobilières de placement				
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>46 554</b>	<b>142 663</b>		<b>189 217</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 267 525</b>	<b>3 386 386</b>	<b>1 783 000</b>	<b>17 870 911</b>

Batignolles LOT 5	1 423 900
SCAS	1 100 000
CHARTREUX 10	800 000
LEON BLUM	150 000
BC EFFIGY	100 000
ICA	100 000
CIME	150 483
SCP	5 918 376
Autres	189 274
	<b>9 932 033</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Etat des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Créances rattachées à des participations	14 230 415		14 230 415	
Autres titres immobilisés				
Prêts	492		492	
Autres immobilisations financières	1 791 715		1 791 715	
<b>CLIENTS</b>				
Créances clients et comptes rattachés	57 584 052	57 356 992	227 060	
<b>AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	68 235	68 235		
Créances fiscales	5 342 333	5 342 333		
Actifs d'impôts différés	1 710 012		1 710 012	
Créances sociales	480 827	480 827		
Autres créances	5 974 920	5 974 920		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 183 001</b>	<b>69 223 307</b>	<b>17 959 694</b>	

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Etat des dettes

ETAT DES DETTES En EUR	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Concours bancaires courants	48 840 450		48 840 450	
Autres dettes financières	2 988 866	2 988 866		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 056 554	23 056 554		
Dettes fiscales et sociales	10 167 616	10 167 616		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	15 226 136	15 226 136		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100 279 622</b>	<b>51 439 172</b>	<b>48 840 450</b>	

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-2</b>	<b>454 860</b>	<b>87 184 000</b>	<b>2 750 951</b>		<b>90 175 406</b>	<b>214 422</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		2 750 951	-2 750 951			
Distributions de dividendes		222 367			-336 963	559 330
Variation de capital						
Résultat N-1			8 993 497		5 474 258	3 519 239
Variations des écarts de conversion						
Incidence des réévaluations						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre		19 799			19 798	1
Autres variations		274			274	
<b>Capitaux propres N-1</b>	<b>454 860</b>	<b>90 177 391</b>	<b>8 993 497</b>		<b>95 332 773</b>	<b>4 292 992</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		8 993 497	-8 993 497			
Distributions de dividendes		-3 927 710			-841 004	-3 086 706
Variation de capital						
Résultat N			5 603 069		5 105 985	497 084
Variations des écarts de conversion						
Réduction de capital						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre et divers		19 135			18 591	544
Autres variations						
<b>Capitaux propres N</b>	<b>454 860</b>	<b>95 262 313</b>	<b>5 603 069</b>		<b>99 616 345</b>	<b>1 703 914</b>

Comptes consolidés au 31/12/2024  
Impôts différés - Synthèse

Variations de l'impôt différé Actif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	1 533 746			3 446 034	728 041	-24 217	-2 616 112
Variations de base	327 627			327 627			
Variations de périmètre	-151 361			-103 647	-47 714		
Autres							
<b>Cloûture</b>	<b>1 710 012</b>			<b>3 670 014</b>	<b>680 327</b>	<b>-24 217</b>	<b>-2 616 112</b>

Variations de l'impôt différé Passif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	-151 361			-1 925 885	-841 588		2 616 112
Variations de base							
Variations de périmètre	151 360			103 646	47 714		
Autres							
<b>Cloûture</b>	<b>-1</b>			<b>-1 822 239</b>	<b>-793 874</b>		<b>2 616 112</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Preuve d'impôt consolidée

En EUR

PREUVE DE L'IMPOT	TOTAL
Résultat consolidé après impôt	5 603 066
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 190 281
<b>Résultat net consolidé après impôt des sociétés intégrées</b>	<b>3 412 785</b>
<b>Impôt réel</b>	<b>876 577</b>
Impôt différé changement de taux au résultat (CRC-99-02)	
<b>Résultat reconstitué avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>4 289 362</b>
<b>IMPOT THEORIQUE GROUPE</b>	<b>1 076 561</b>
<b>ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE GROUPE ET IMPOT REEL</b>	<b>-199 984</b>
<b>JUSTIFICATION DE L'ECART</b>	
Ecart sur base imposables à taux différenciés	
Produits (minoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	
Charges (Majoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	11 969
<b>Justification de l'écart lié au calcul de l'impôt</b>	<b>11 969</b>
Ecart permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes)	-72 595
Ecart entre Variation bilancielle et Résultat	
Ecart temporaires	
Déficit exercice non activé	113
Utilisation déficit antérieur	
Imposition plus-values antérieures	
Résultat fiscal transféré ou attribué	823
Résultat imposé ultérieurement	
Dividendes reçus non imposés ou imposés partiellement	
Résultat sociétés transparente fiscalement	-144 469
Autres bases	4 177
Résultat et corrections intégration fiscale	
<b>Justification de l'écart lié aux bases fiscales</b>	<b>-211 951</b>
<b>JUSTIFICATION GLOBALE DE L'ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT REEL</b>	<b>-199 982</b>

**CERTIFIE CONFORME**

**SEFRI-CIME PROMOTION**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**(Exercice clos le 31 décembre 2024)**

Aux associés  
**SEFRI-CIME PROMOTION**  
20, PLACE DE CATALOGNE  
75014 PARIS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SEFRI-CIME PROMOTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

En application de la loi, nous vous signalons par ailleurs qu'en raison de la réception tardive de certains documents nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais légaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 juin 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Audit Conseils et Informatique

 **Mathilde HAUSWIRTH** 27-06-2025 | 17:10 CEST

Mathilde Hauswirth

 *Christophe MAURIN* 27-06-2025 | 17:25

Christophe Maurin

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Bilan Consolidé

Actif en EUR	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	238 823	228 941
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		
Immobilisations corporelles	7 731 222	7 281 170
Immobilisations financières	16 203 178	12 380 728
Titres mis en équivalence	2 812 696	678 166
<b>Actif immobilisé</b>	<b>26 985 919</b>	<b>20 569 005</b>
Stocks et en-cours	134 725 591	107 749 908
Clients et comptes rattachés	57 394 835	75 076 181
Autres créances et comptes de régularisation (4)	14 109 907	16 214 437
Valeurs mobilières de placement	15 926 198	37 571 303
Disponibilités	62 337 035	48 492 076
<b>Actif circulant</b>	<b>284 493 566</b>	<b>285 103 905</b>

<b>Total Actif</b>	<b>311 479 485</b>	<b>305 672 910</b>
--------------------	--------------------	--------------------

Passif	31/12/2024	31/12/2023
Capital (1)	454 860	454 860
Primes (1)		
Réserves et résultat consolidés (2)	99 161 485	94 877 913
Autres (3)		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>99 616 345</b>	<b>95 332 773</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>1 703 913</b>	<b>4 292 992</b>
<b>Provisions</b>	<b>9 932 033</b>	<b>9 057 310</b>
Emprunts et dettes financières	51 829 316	42 817 836
Fournisseurs et comptes rattachés	23 104 261	22 519 557
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	125 293 617	131 652 442
<b>Dettes</b>	<b>200 227 194</b>	<b>196 989 835</b>

<b>Total Passif</b>	<b>311 479 485</b>	<b>305 672 910</b>
---------------------	--------------------	--------------------

(1) De l'entité mère consolidante	454 860	454 860
(2) Dont résultat net de l'exercice	5 105 984	5 474 258
(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)		
(4) Dont impôts différés actifs	1 710 012	1 382 386
(5) Dont impôts différés passifs		

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Compte de résultat Consolidé

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>36 648 733</b>	<b>118 711 320</b>
Autres produits d'exploitation	12 242 689	-56 713 456
Achats consommés	25 718 973	28 042 863
Charges de personnel (1)	9 745 299	11 137 081
Autres charges d'exploitations	9 234 385	10 474 754
Impôts et taxes	463 829	724 856
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 894 131	9 943 223
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>-165 195</b>	<b>1 675 087</b>
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisitions		
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>-165 195</b>	<b>1 675 087</b>
Produits et charges financières	2 437 684	134 950
Produits et charges exceptionnelles	2 016 873	9 590 510
Impôts sur les résultats	876 577	2 184 178
Liaisons résultat		10
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>3 412 785</b>	<b>9 216 359</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	2 190 281	-222 862
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>5 603 066</b>	<b>8 993 497</b>
Intérêts minoritaires	497 084	3 519 239
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>5 105 982</b>	<b>5 474 258</b>
Résultat par action	161,57660	173,23053
Résultat dilué par action	161,57660	173,23053

(1) Y compris participation des salariés

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Soldes intermédiaires de gestion

Rubriques	31/12/2024	%	31/12/2023	%
Production vendue et ventes de marchandises	36 648 733		118 711 320	
+ Production stockée	15 658 418		7 824 581	
- Déstockage de production	6 249 824		65 471 621	
+ Production immobilisée	0			
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>46 057 327</b>	<b>100,00</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>
<b>PRODUCTION + VENTES</b>	<b>46 057 327</b>	<b>100,00</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>
- Coût d'achat des marchandises vendues	0	0,00		0,00
- Consommations exercice en provenance des tiers	34 869 033	75,71	38 455 689	62,98
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>11 188 294</b>	<b>24,29</b>	<b>22 608 591</b>	<b>37,02</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0,00	0	0,00
- Impôts, taxes et versements assimilés	463 829	1,01	724 856	1,19
- Charges de personnel	9 745 299	21,16	11 137 081	18,24
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>979 166</b>	<b>2,13</b>	<b>10 746 654</b>	<b>17,60</b>
+ Reprises sur charges calculées, transferts	1 783 000	3,87	500 000	0,82
+ Autres produits	1 051 095	2,28	476 809	0,78
- Dotations aux amortissements et aux provisions	3 894 131	8,45	9 943 223	16,28
- Autres charges	270 587	0,59	105 143	0,17
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-351 457</b>	<b>-0,76</b>	<b>1 675 097</b>	<b>2,74</b>
<b>EBIT DA</b>	<b>3 542 674</b>	<b>7,69</b>	<b>11 618 320</b>	<b>19,03</b>
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	186 262	0,40	0	0,00
+ Produits financiers	2 851 251	6,19	375 453	0,61
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0,00	10	0,00
- Charges financières	413 567	0,90	240 503	0,39
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>2 272 489</b>	<b>4,93</b>	<b>1 810 037</b>	<b>2,96</b>
Produits exceptionnels	2 034 806	4,42	9 993 000	16,36
- Charges exceptionnelles	17 933	0,04	402 490	0,66
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 016 873</b>	<b>4,38</b>	<b>9 590 510</b>	<b>15,71</b>
- Impôts dus sur les bénéfices	1 204 204	2,61	997 632	1,63
- Impôt sur les bénéfices	-327 627	-0,71	1 186 546	1,94
Liaisons Résultat	0	0,00	0	0,00
<b>Résultat des sociétés intégrées</b>	<b>3 412 785</b>	<b>7,41</b>	<b>9 216 369</b>	<b>15,09</b>
<b>RESULTAT SOCIETES M.E</b>	<b>2 190 281</b>	<b>4,76</b>	<b>-222 862</b>	<b>-0,36</b>
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions		0,00		0,00
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>5 603 066</b>	<b>12,17</b>	<b>8 993 497</b>	<b>14,73</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>	<b>5 105 982</b>	<b>11,09</b>	<b>5 474 258</b>	<b>8,96</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>	<b>497 084</b>	<b>1,08</b>	<b>3 519 239</b>	<b>5,76</b>
Produits des cessions des éléments d'actifs	9 100		293 000	
- Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	0		29 186	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>	<b>9 100</b>		<b>263 814</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

En EUR	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>5 603 066</b>	<b>8 993 497</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence	-2 190 281	222 862
Amortissements et provisions	1 474 276	3 941 222
Variation des impôts différés	-327 627	1 186 546
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-9 100	-263 814
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 550 334</b>	<b>14 080 313</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-9 885 084	-2 768 406
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-5 334 750</b>	<b>11 311 907</b>
Acquisition d'immobilisations	-4 482 219	-3 598 633
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	17 434	1 808 661
Incidence des variations de périmètres	-355 719	-202
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-4 820 504</b>	<b>-1 790 174</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 000 000	-700 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-3 086 706	559 282
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts		
Remboursements d'emprunts		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-4 086 706</b>	<b>-140 718</b>
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>-14 241 960</b>	<b>9 381 015</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>43 664 743</b>	<b>34 283 728</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>29 422 783</b>	<b>43 664 743</b>

# Annexes



## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2024

Le bilan avant répartition des résultats consolidés de l'exercice clos le 31.12.2024, présente un total de 311.479.485 €.

Le compte de résultat consolidé de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits d'exploitation est de 48.891.422 €, dégage un résultat d'ensemble consolidé de 5.603.066 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01.01.2024 au 31.12.2024.

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

### I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 1.1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation de l'année 2024 a été légèrement modifié par rapport à l'exercice 2023 :

SEFRI CIME PROMOTION (SCP) ou ses filiales ont pris de nouvelles participations significatives dans des opérations en cours de démarrage.

Entrées dans le périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	
SCCV VILLIERS SUR MARNE	IG	51,00	51,00	Entrée en 2024

Sorties du périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	
SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A	NC	25,00	25,00	Sortie en 2024

En 2023 comme en 2022, l'activité n'a pas été impactée par ces événements ni par le conflit en Ukraine (qui a débuté en février) et les chantiers se sont poursuivis normalement. Par contre un ralentissement a été constaté en 2022 suite à la hausse des taux des crédits immobiliers qui s'est malheureusement confirmé en 2023.

En 2024, l'activité continue de subir un ralentissement. La baisse des taux constaté en 2024 et début 2025 devrait permettre une amélioration du marché immobilier en 2025. En 2024, une somme de 2 M€ a été restituée sur la Fraude au Président de 2021.

## **II. PRINCIPES – REGLES ET METHODES DE CONSOLIDATION**

### **2.1. PRINCIPES**

Les comptes consolidés sont établis selon les règles et méthodes comptables applicables en France et conformément au Plan Comptable Général (ANC 2016-07) et au règlement ANC 2020-01 (ex R99-02) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le respect du principe de prudence selon les hypothèses suivantes :

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

Ils conservent la présentation adoptée lors de l'exercice précédent.

### **2.2. METHODES DE CONSOLIDATION**

Jusqu'au 31 décembre 2010, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction-vente étaient comptabilisés par ces dernières et ceci jusqu'à la livraison en charges constatées d'avance. Ce n'est qu'à la livraison que le compte « charges » était mouvementé, alors que dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES ces honoraires étaient comptabilisés en « produits ».

L'élimination de ces opérations intra-groupe s'opérait dans SCAS par une écriture de « produits constatées d'avance ».

Depuis l'exercice clos au 31 décembre 2011, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction vente ont été comptabilisés en charges dès la signature de la VEFA.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en stock dans les sociétés de construction vente, ils sont retraités en charges de l'exercice et éliminés en intra-groupe avec les produits dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA dans les comptes consolidés. En d'autres termes, ces honoraires sont neutralisés jusqu'à la livraison de l'opération.

### **2.3. METHODES DE COMPTABILISATION**

Comme pour les exercices précédents, les résultats des opérations de promotion-construction sont comptabilisés à l'achèvement conformément au plan comptable professionnel.

La méthode de l'avancement, n'est pas appliquée dans les comptes consolidés. Les incidences qu'auraient l'application de cette méthode n'ont pas été évaluées compte tenu de l'importance des travaux administratifs et comptables que cette évaluation aurait nécessitée.

## **2.4. IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations incorporelles, corporelles et financières sont valorisées à leur coût historique.

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties sans dérogation selon les usages de la profession et selon le mode linéaire.

Les immeubles sont amortis selon la règle des composants. Ces amortissements pratiqués correspondent à la quote-part des composants de la construction et sont distingués à travers quatre rubriques à savoir :

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Structure / gros œuvre                | taux d'amortissement 2,50 %   |
| - Façade / étanchéité                   | taux d'amortissement 4,00 %   |
| - Installations générales et techniques | taux d'amortissement 5,00 %   |
| - Agencements                           | taux d'amortissement 14,285 % |

Pour la SCI LOUIS BLEROT, l'immeuble a été vendu au cours de l'exercice 2021 et ne figure plus à l'actif des comptes consolidés

Les immobilisations financières sont éventuellement dépréciées si leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur historique. La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée au cas par cas en fonction de la situation financière et des perspectives d'évolution de chaque société considérée.

## **2.5. CREANCES ET DETTES**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. En matière de créances, une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de recouvrement est inférieure à la valeur nominale.

## **2.6. STOCK ET EN-COURS**

Ils sont valorisés selon la méthode des coûts historiques pour la partie acquise auprès des fournisseurs (charges foncières et travaux).

Selon la phase d'avancement des opérations, le traitement des frais financiers obéit au principe suivant :

- Ils sont passés en charges de l'exercice des sociétés concernées à l'exception des opérations de logements pour lesquelles ils sont inclus dans les stocks pour la période correspondant à la phase de construction.

En consolidation, les frais financiers stockés liés aux rémunérations des comptes courants d'associés du Groupe sont neutralisés en intra-groupe ; après avoir au préalable été contrepassés en charges financières.

Contrairement aux honoraires de commercialisation, les honoraires de gestion facturés par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA font partie intégrante du prix de revient des opérations et ils figurent dans la valeur des stocks d'en-cours de production inscrits à l'actif des Sociétés Civiles Immobilières et de SEFRI CIME PROMOTION.

Le montant significatif des honoraires perçus par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA en provenance des Sociétés consolidées au titre des missions qui leur sont confiées a conduit à effectuer un retraitement de la marge sur stock relative à ces honoraires. Il conduit à retraiter respectivement la somme de 0 € pour ICA et 95.775 € pour SCAS.

Les en-cours concernent principalement les opérations : ANTONY PLACE DES VILLAS, LEON BLUM3 et NANTERRE GROUES.

ANTONY PLACE DES VILLAS a été livré en 2024

Le retraitement des honoraires de commercialisation en charges pour les opérations non livrées s'élève en 2024 à 1.932.322 €.

## **2.7. TRESORERIE**

La trésorerie comprend les disponibilités (avoirs en banques et caisses), les valeurs mobilières de placement (VMP) et les comptes à terme.

Les VMP, qui représentaient 15.926.198 € à la clôture, étaient essentiellement composées de Sicav de trésorerie et de comptes à terme.

## **2.8. IMPOT DIFFERE**

Les incidences de la fiscalité différée ont conduit à constater un actif d'impôt différé net de 1.710.012 € résultant des retraitements fiscaux suivants :

PIDR	1 375 482 €	25%	343 871 €
ACTIVATION DO 2024	858 817 €	25%	214 704 €
MARGES INTERNES (COMM ET FFI)	1 453 369 €	25%	363 342 €
OPCM	263 795 €	25%	65 949 €
PROV ND	2 787 508 €	25%	696 877 €
ECART EVAL			20 856 €
DIVERS			4 413 €
			1 710 012 €

## **2.9. ECART D'ACQUISITION**

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif, tels que les marques et les licences, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « Ecart d'acquisition » lorsqu'il est positif, au passif du bilan dans un poste spécifique lorsqu'il est négatif. L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

L'écart d'acquisition n'est pas amorti dans la mesure où le groupe considère qu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques.

Le règlement ANC 2020-01 impose la réalisation d'un test de dépréciation. Le test consiste à comparer la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition à sa valeur actuelle, c'est-à-dire à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage. La valeur actuelle d'un écart d'acquisition ne pouvant pas être déterminée séparément, il convient d'affecter l'écart d'acquisition à un groupe d'actifs ou à un regroupement de groupes d'actifs et de déterminer la valeur actuelle du groupe d'actifs auquel il appartient. Dans le cas du groupe, le test se fait au niveau du plus petit groupe d'actifs à partir duquel les activités sont suivies et gérées par la direction au niveau des pôles d'activité. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée. Ainsi, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie.

Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

L'existence des écarts d'acquisition à la création du groupe est attribuable au capital humain des sociétés acquises et aux importantes synergies attendues de ces acquisitions.

### **III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Il est donné dans le tableau joint en annexe. Ont été exclues de ce périmètre les sociétés dont l'activité est achevée ou les sociétés dans lesquelles la participation de SEFRI CIME PROMOTION est peu significative.

### **IV. NOTE SUR LE BILAN**

#### **4.1. AUTRES TITRES DE PARTICIPATION**

Le détail en est donné dans le tableau joint en annexe.

## 4.2. CAPITAL

	Actionnaires	Actions détenues en pleine propriété	Actions détenues en usufruit		Actions détenues en nue-Propriété	Droits de vote AGO Uniquement sur la décision d'affectation du bénéfice	Droits de vote AGO Toutes les décisions sauf celle relative à l'affectation du bénéfice	Droits de vote AGE
			Usufruit limité AGO sur l'affectation du résultat	Usufruit général Sur toutes les décisions AGO				
1.	Monsieur Claude CAGOL	8.052 8,85%	28.440	29.649	0	66.141 72,70%	37.701 41,44%	8.052 8,85%
2.	Monsieur Rodolphe CAGOL	2.400 2,64%	0	0	9.480 10,42%	2.400 2,64%	11.880 13,06%	11.880 13,06%
3.	Madame Alexandra CAGOL	5.193 5,71%	0	0	9.480 10,42%	5.193 5,71%	14.673 16,13%	14.673 16,13%
4.	Madame Estelle CAGOL	3.738 4,11%		0	9.480 10,42%	3.738 4,11%	13.218 14,53%	13.218 14,53%
5.	BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION, représentée par Monsieur Rodolphe CAGOL	13.500 14,84%		0		13.500 14,84%	13.500 14,84%	13.500 14,84%
6.	En indivision : Rodolphe CAGOL, Alexandra CAGOL, Estelle CAGOL	0	0	0	29.649 32,59%	0 0%	0 0%	29.649 32,59%
		32.883	28.440	29.649	58.089	90.972	90.972	90.972
		90.972 100%						

## 4.3. RESERVES ET RESULTAT CONSOLIDES

Le détail des capitaux propres est présenté en annexe.

## 4.3. ETAT DES PROVISIONS

Les provisions pour risques figurant au bilan ont été constituées dans le respect des dispositifs de la norme CRC 2000-06.

Elles ont été constituées pour couvrir :

- Soit des charges d'ordre social,
- Soit des risques liés à des opérations immobilières et à diverses réclamations entreprises,

#### **4.4. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES**

##### **Emprunts bancaires :**

- Néant

Par ailleurs les concours bancaires s'établissent à 48.840.450 €.

#### **4.5. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Ils sont représentés principalement par le montant des VEFA régularisées mais non parvenues à leur achèvement et concernent principalement les opérations en phase de construction.

Les principales VEFA sont :

- Léon BLUM3 => 40.970 K€
- SCP => 22.286 K€
- NANTERRE = > 29.523 K€
- Autres => 7.120 K€

### **V. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

#### **5.1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Du fait de son activité SCP et ses filiales ont un cycle de production qui dépend spécifiquement de la durée de réalisation des opérations immobilières et du cadre juridique dans lequel elles s'inscrivent.

Ainsi au titre de l'année 2024, il est la résultante des rémunérations du Groupe pour l'ensemble de ses interventions et prestations de services.

Il est représenté également par le produit des ventes d'immeubles.

Sa structure comparative est la suivante :

2023

- Ventes d'immeubles = 97.122 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 21.588 K€

2024

- Ventes d'immeubles = 20.176 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 16.471 K€

## 5.2. CHARGES DE PERSONNEL

### ➤ Frais de personnel :

	2024	2023
Frais de personnel :	9.745.299 €	11.137.081 €

Y compris :

- Charges sociales
- Rémunérations versées aux membres organes de Direction, dont la divulgation est réservée,
- Indemnité de départ.

### ➤ Ventilation de l'effectif au 31/12/2024 :

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	Totaux
Cadres	13	20	5	38
Employés	7	7	6	20
	20	27	11	58

## 5.3. RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier comprend :

- Des produits financiers obtenus par différents placements de trésorerie des Sociétés et opérations auprès des organismes extérieurs,
- Et des frais financiers attachés aux lignes de crédit contractées auprès d'établissements extérieurs par certaines Sociétés.

## 5.4. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'établit à 2.017 K€ constitué principalement de la restitution reçue des banques.

## 5.5. CHARGES D'IMPOT

### ➤ Impôt sur les bénéfices :

Il s'établit à : **1.204.204 €**

### ➤ Impôt différé :

Le calcul de l'impôt différé a conduit à constater une charge d'impôt différé de -327.627 € au 31.12.2024.

Cet impôt a pour base d'assiette :

- Les travaux en-cours ICA et SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES,
- Le retraitement des honoraires de commercialisation,
- Les plus-values latentes sur OPCVM,
- Le retraitement du stock relatif aux rémunérations de comptes courants d'associés du Groupe,
- Les indemnités de départ en retraite,
- L'activation des reports déficitaires.

## VI. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 6.1. ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS AU TITRE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

De par son activité courante, SEFRI-CIME PROMOTION est appelée à régulariser et à prendre ou à recevoir un certain nombre d'engagements dont l'application et la mise en œuvre sont la traduction de son activité de promotion.

A chaque stade de leur réalisation, ces derniers trouvent leur correspondance dans les comptes de SEFRI-CIME PROMOTION.

Aussi ces engagements donnés ou reçus à travers des contrats, marchés, VEFA, garanties d'achèvement, etc... ne font pas l'objet d'une liste détaillée.

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, Sefri-Cime Promotion est bénéficiaire de promesses synallagmatiques de vente par lesquelles elle est engagée sous conditions suspensives usuelles (permis de construire notamment) à acquérir des terrains pour un montant total maximal de 13 282 221 €, traduites dans les comptes au 31.12.2024 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation versés de 65 892 €.

Une faculté de substitution figure dans les promesses de vente afin de permettre la réalisation de l'opération par une société projet associant des partenaires extérieurs.

Par ailleurs, dans le cadre du prêt consenti à la SNC Des Quais d'Issy, un Nantissement des parts sociales a été accordé au profit de la BECM représentant la somme de 1 596 637.19 €, compte tenu de la participation de SEFRI-CIME PROMOTION.

## **6.2. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS**

Nous nous limiterons aux engagements dont la mention est de nature à donner une information complémentaire et significative.

Nous avons procédé à l'évaluation des passifs sociaux de notre Société.

L'évaluation des engagements de retraite au 31 décembre 2024 tient compte des réformes législatives et réglementaires récentes, portant notamment sur le calcul de l'indemnité de mise à la retraite légale et la taxation de 50% de ces indemnités.

Au titre des indemnités de fin de carrière, en respect de l'article L.123-13 du Code du Commerce, l'évaluation du montant actuel probable des indemnités à verser provisionnées dans les comptes s'élève à 1.350 K€ sur la base d'un départ des salariés en retraite à l'âge de 65 ans.

## **VII. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant

## **VIII. COMMISSARIAT AUX COMPTES**

Les honoraires comptabilisés en charges sur 2024 au titre du commissariat aux comptes s'élèvent à 122.981 €. Le détail est le suivant :

PWC : 80.781 €

Maurin : 8.600 €

Autres : 33.600 €

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Périmètre

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	Statut
SEFRI CIME PROMOTION	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC 4 RUE DE BOIS COLOMBES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BATIGNOLLES LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC BOIS COLOMBES COULEE VERTE	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BOIS COLOMBES EFFIGY	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI LOUIS BLERIOT	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI CHARTREUX ILOTS 10 & 11	IG	100,00	99,99	Pas de changement
CIME	IG	100,00	98,98	Pas de changement
CIME MEDITERRANEE	IG	100,00	99,85	Pas de changement
SSCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
GIL	IG	100,00	98,99	Pas de changement
ICA	IG	100,00	99,73	Pas de changement
SCI MEUDON 4TER ROUTE DES GARDES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC LE PARC DES BRUYERES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC PARKINGS LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC DU PRE DES PALMIERS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCI PARIS 20 RUE DU SOLEIL	IG	100,00	80,00	Pas de changement
SCCV 154 VICTOR HUGO PARIS 16E	NC	100,00	75,00	Pas de changement
SEFRI CIME PARTICIPATIONS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV VANVES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 3	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00	Pas de changement
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SAS ANTONY PLACE DES VILLAS	ME	40,00	40,00	Pas de changement
SCI CERGY LE HAUT ILOT 584D	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 4	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCI BRETIGNY LOT FB13	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCI LA GARENNE COLOMBES ILOT S6L2	ME	33,34	33,34	Pas de changement
<b>SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A</b>	<b>NC</b>	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>	<b>Sortie en 2024</b>
SCCV MAISONS ALFORT	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SNC DES QUAIS D'ISSY	ME	30,00	30,00	Pas de changement
SCCV VILLEMOMBLE SAINT CHARLES	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCCV MEUDON POINTE TRIVAUX	ME	20,00	20,00	Pas de changement
<b>SCCV VILLIERS SUR MARNE</b>	<b>IG</b>	<b>51,00</b>	<b>51,00</b>	<b>Entrée en 2024</b>
SAS PARIS 9 VILLA MONCEY	ME	44,00	44,00	Pas de changement

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Titres MEE

SEFRI CIME		Détail des Titres MEE	
31/12/2024			
ANTONY PLACE DES VILLAS	621 962 €	40,00%	
BRETIGNY LOT FB13	3 890 €	34,00%	
GARENNE	8 132 €	33,34%	
MAISON ALFORT	3 347 €	34,00%	
MEUDON POINTE TRIVAUX	-19 927 €	20,00%	
QUAI D'ISSY	2 096 870 €	30,00%	
VILLA MONCEY	96 375 €	44,00%	
VILLEMONTBLE	2 047 €	34,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>2 812 696 €</b>		

Comptes Consolidés au 31/12/2024  
Titres non Consolidés

SEFRI CIME 31/12/2024		Détail des titres non consolidés		
		BRUT	PROVISION	NET
<b>CIME</b>				
	Titres FNAIM	53 720 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>53 720 €</b>	<b>0 €</b>	<b>53 720 €</b>
<b>CIMEMED</b>				
	Titres FNAIM	3 215 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>3 215 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 215 €</b>
<b>GIL</b>				
	Titres SCI Villa Lucia	229 €		Fin de Programme
	Titres Victor Hugo	3 015 €	3 000 €	Fin de Programme
	Holding U2	100 €		
	Titres SCI Chartreux 9	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>3 444 €</b>	<b>3 000 €</b>	<b>444 €</b>
<b>ICA</b>				
	Titres SCI Chartreux ilot 5	100 €		Fin de Programme
	Titres SCI Villa Lucia	534 €		Fin de Programme
	Titres SNC Colisée Terrasses	1 500 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>2 134 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 134 €</b>
<b>SCDEVELOPPEMENT</b>				
	Titres SCCV Résidence Okabe	50 €		Fin de Programme
	Titres Issy Rive Gauche	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 6	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 10	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 9	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bretigny Lot B3AA	3 334 €		Fin de Programme
	Titres Magny Le hongre	2 500 €		
	Titres Parking Lot 5	200 €		
	Titres Vert patio	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>46 180 €</b>	<b>0 €</b>	<b>46 180 €</b>
<b>SCP</b>				
	Titres Morangis Gabriel Fontaine	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Asnières III	1 000 €		Pas d'activité
	Titres Chartreux ilot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Chartreux ilot 9	9 900 €		Fin de Programme
	Titres SNC vert Patio	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot B	5 000 €		Fin de Programme
	Titres Villa Lucia	763 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot C	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Val de Morangis	1 525 €		Fin de Programme
	Titres SCCV Résidence Okabe	950 €		Fin de Programme
	Titres Igny Park	1 772 €		Fin de Programme
	Titres Victor Hugo	73 485 €	72 000 €	Fin de Programme
	Titres Colisée Terrasses	13 500 €		Fin de Programme
	Parts SEPEP	3 735 €		
	Titres Parking Lot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Divers	929 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>146 863 €</b>	<b>72 000 €</b>	<b>218 863 €</b>
	<b>TOTAL général</b>	<b>255 556 €</b>	<b>75 000 €</b>	<b>324 556 €</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations incorporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	569 620					569 620
Frais de développement						20 059
Concessions, brevets et droits similaires	14 190	5 869				20 059
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						598 418
Autres immobilisations incorporelles	581 723	16 695				598 418
Immobilisations incorporelles en cours						20 940
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	21 510		570			20 940
<b>Immobilisations Incorporelles brutes</b>	<b>1 187 043</b>	<b>22 564</b>	<b>570</b>			<b>1 209 037</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	419 620					419 620
Frais de développement						14 105
Concessions, brevets et droits similaires	11 853	2 252				14 105
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						536 489
Autres immobilisations incorporelles	526 629	9 860				536 489
Immobilisations incorporelles en cours						20 940
Avances, acomptes sur immo. incorporelles						20 940
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>958 102</b>	<b>12 112</b>				<b>970 214</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	150 000					150 000
Marques						5 954
Frais de développement						5 954
Concessions, brevets et droits similaires	2 337	3 617				5 954
Autres immobilisations incorporelles	55 094	6 835				61 929
Immobilisations incorporelles en cours						20 940
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	21 510		570			20 940
<b>Valeurs nettes</b>	<b>228 941</b>	<b>10 452</b>	<b>570</b>			<b>238 823</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations corporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 200 669	535 960				1 736 629
Constructions	8 650 083	168 854				8 818 937
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	6 090 459	315 805	53 188			6 353 076
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>15 941 211</b>	<b>1 020 619</b>	<b>53 188</b>			<b>16 908 642</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains						
Constructions	3 740 841	598 789			-172 172	4 167 458
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	4 919 200	-28 222	53 188		172 172	5 009 962
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>8 660 041</b>	<b>570 567</b>	<b>53 188</b>			<b>9 177 420</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 200 669	535 960				1 736 629
Constructions	4 909 242	-429 935			172 172	4 651 479
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	1 171 259	344 027			-172 172	1 343 114
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>7 281 170</b>	<b>450 052</b>				<b>7 731 222</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Immobilisations financières

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	175 744	79 811				255 555
Créances rattachées à des participations	10 573 220	3 657 195				14 230 415
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	1 631 271	160 444				1 791 715
Titres mis en équivalence	678 166	2 134 530				2 812 696
<b>Valeurs brutes</b>	<b>13 058 893</b>	<b>6 031 980</b>				<b>19 090 873</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	3 000	75 000	3 000			75 000
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
Titres mis en équivalence						
<b>Provisions</b>	<b>3 000</b>	<b>75 000</b>	<b>3 000</b>			<b>75 000</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	172 744	4 811	-3 000			180 555
Créances rattachées à des participations	10 573 220	3 657 195				14 230 415
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	1 631 271	160 444				1 791 715
Titres mis en équivalence	678 166	2 134 530				2 812 696
<b>Valeurs nettes</b>	<b>13 055 893</b>	<b>5 956 980</b>	<b>-3 000</b>			<b>19 015 873</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Stocks

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	112 977 334	27 486 683				140 464 017
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	1 094 227					1 094 227
Marchandises						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>114 071 561</b>	<b>27 486 683</b>				<b>141 558 244</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	5 499 000	511 000				6 010 000
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	822 653					822 653
Marchandises						
<b>Provisions</b>	<b>6 321 653</b>	<b>511 000</b>				<b>6 832 653</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	107 478 334	26 975 683				134 454 017
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	271 574					271 574
Marchandises						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>107 749 908</b>	<b>26 975 683</b>				<b>134 725 591</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2024

Créances

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	75 122 735		17 538 683			57 584 052
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396		8 161			68 235
Créances fiscales	7 754 006		2 411 673			5 342 333
Actifs d'impôts différés	1 382 386	327 626				1 710 012
Créances sociales	254 976	225 851				480 827
Autres créances	6 204 822		229 902			5 974 920
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>90 795 321</b>	<b>553 477</b>	<b>20 188 419</b>			<b>71 160 379</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	46 554	142 663				189 217
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances fiscales						
Actifs d'impôts différés						
Créances sociales						
Autres créances						
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Provisions</b>	<b>46 554</b>					<b>46 554</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	75 076 181	-142 663	17 538 683			57 394 835
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396		8 161			68 235
Créances fiscales	7 754 006		2 411 673			5 342 333
Actifs d'impôts différés	1 382 386	327 626				1 710 012
Créances sociales	254 976	225 851				480 827
Autres créances	6 204 822		229 902			5 974 920
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>90 748 767</b>	<b>410 814</b>	<b>20 188 419</b>			<b>70 971 162</b>

7,1E+07

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Provisions

Rubriques	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
<b>Provisions capital appelé non versé</b>				
<b>AUTRES PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour acquisition de titres Provisions pour risques Provisions pour charges	9 057 310	2 657 723	1 783 000	9 932 033
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 057 310</b>	<b>2 657 723</b>	<b>1 783 000</b>	<b>9 932 033</b>
Provisions sur frais d'établissement Prov. sur frais de recherche et développement Prov. sur cons., brevets et droits similaires Provisions dépréciation droit au bail Provisions dépréciation fond commercial Provisions sur autres immo. Incorporelles Provisions sur immobilisations incorporelles en cours				
<b>PROV. SUR IMMO INCORPORELLES</b>				
Provisions sur terrains Provisions sur terrains en crédit bail Provisions sur constructions Provisions sur constructions en crédit bail Provisions sur immobilisations corporelles en cours Provisions sur autres immobilisations corporelles en cours	842 008			842 008
<b>PROV. SUR IMMO CORPORELLES</b>	<b>842 008</b>			<b>842 008</b>
Provisions sur titres de participation Prov. pour cess.actifs nets en cours Provisions sur titres mis en équivalence Provisions sur créances rattachées Provisions sur autres titres immobilisés Provisions sur prêts Provisions sur autres immobilis. financières		75 000		75 000
<b>PROV. SUR IMMO FINANCIERES</b>		<b>75 000</b>		<b>75 000</b>
Provisions sur stocks matières premières Provisions sur en cours de biens Provisions sur en cours de services Provisions sur stocks produits finis Provisions sur stocks marchandises	5 499 000 822 653	511 000		6 010 000 822 653
<b>PROV. SUR STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>6 321 653</b>	<b>511 000</b>		<b>6 832 653</b>
Prov. sur avances et acptes versés sur cmde Provisions sur comptes clients Provision dépréciation clients douteux Provisions sur autres créances Prov. sur valeurs mobilières de placement	46 554	142 663		189 217
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>46 554</b>	<b>142 663</b>		<b>189 217</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 267 525</b>	<b>3 386 386</b>	<b>1 783 000</b>	<b>17 870 911</b>
Batignolles LOT 5	1 423 900			
SCAS	1 100 000			
CHARTREUX 10	800 000			
LEON BLUM	150 000			
BC EFFIGY	100 000			
ICA	100 000			
CIME	150 483			
SCP	5 918 376			
Autres	189 274			
	<b>9 932 033</b>			

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Etat des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Créances rattachées à des participations	14 230 415		14 230 415	
Autres titres immobilisés				
Prêts	492		492	
Autres immobilisations financières	1 791 715		1 791 715	
<b>CLIENTS</b>				
Créances clients et comptes rattachés	57 584 052	57 356 992	227 060	
<b>AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	68 235	68 235		
Créances fiscales	5 342 333	5 342 333		
Actifs d'impôts différés	1 710 012		1 710 012	
Créances sociales	480 827	480 827		
Autres créances	5 974 920	5 974 920		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>87 183 001</b>	<b>69 223 307</b>	<b>17 959 694</b>	

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Etat des dettes

ETAT DES DETTES En EUR	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Concours bancaires courants	48 840 450		48 840 450	
Autres dettes financières	2 988 866	2 988 866		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 056 554	23 056 554		
Dettes fiscales et sociales	10 167 616	10 167 616		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	15 226 136	15 226 136		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100 279 622</b>	<b>51 439 172</b>	<b>48 840 450</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2024

### Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-2</b>	<b>454 860</b>	<b>87 184 000</b>	<b>2 750 951</b>		<b>90 175 406</b>	<b>214 422</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		2 750 951	-2 750 951			
Distributions de dividendes		222 367			-336 963	559 330
Variation de capital						
Résultat N-1			8 993 497		5 474 258	3 519 239
Variations des écarts de conversion						
Incidence des réévaluations						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre		19 799			19 798	1
Autres variations		274			274	
<b>Capitaux propres N-1</b>	<b>454 860</b>	<b>90 177 391</b>	<b>8 993 497</b>		<b>95 332 773</b>	<b>4 292 992</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		8 993 497	-8 993 497			
Distributions de dividendes		-3 927 710			-841 004	-3 086 706
Variation de capital						
Résultat N			5 603 069		5 105 985	497 084
Variations des écarts de conversion						
Réduction de capital						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre et divers		19 135			18 591	544
Autres variations						
<b>Capitaux propres N</b>	<b>454 860</b>	<b>95 262 313</b>	<b>5 603 069</b>		<b>99 616 345</b>	<b>1 703 914</b>

Comptes consolidés au 31/12/2024  
Impôts différés - Synthèse

Variations de l'impôt différé Actif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	1 533 746			3 446 034	728 041	-24 217	-2 616 112
Variations de base	327 627			327 627			
Variations de périmètre	-151 361			-103 647	-47 714		
Autres							
<b>Cloûture</b>	<b>1 710 012</b>			<b>3 670 014</b>	<b>680 327</b>	<b>-24 217</b>	<b>-2 616 112</b>

Variations de l'impôt différé Passif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	-151 361			-1 925 885	-841 588		2 616 112
Variations de base							
Variations de périmètre	151 360			103 646	47 714		
Autres							
<b>Cloûture</b>	<b>-1</b>			<b>-1 822 239</b>	<b>-793 874</b>		<b>2 616 112</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2024

### Preuve d'impôt consolidée

En EUR

PREUVE DE L'IMPOT	TOTAL
Résultat consolidé après impôt	5 603 066
Résultat des sociétés mises en équivalence	2 190 281
<b>Résultat net consolidé après impôt des sociétés intégrées</b>	<b>3 412 785</b>
<b>Impôt réel</b>	<b>876 577</b>
Impôt différé changement de taux au résultat (CRC-99-02)	
<b>Résultat reconstitué avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>4 289 362</b>
<b>IMPOT THEORIQUE GROUPE</b>	<b>1 076 561</b>
<b>ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE GROUPE ET IMPOT REEL</b>	<b>-199 984</b>
<b>JUSTIFICATION DE L'ECART</b>	
Ecart sur base imposées à taux différenciés	
Produits (minoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	
Charges (Majoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	11 969
<b>Justification de l'écart lié au calcul de l'impôt</b>	<b>11 969</b>
Ecart permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes)	-72 595
Ecart entre Variation bilancielle et Résultat	
Ecart temporaires	
Déficit exercice non activé	113
Utilisation déficit antérieur	
Imposition plus-values antérieures	
Résultat fiscal transféré ou attribué	823
Résultat imposé ultérieurement	
Dividendes reçus non imposés ou imposés partiellement	
Résultat sociétés transparente fiscalement	-144 469
Autres bases	4 177
Résultat et corrections intégration fiscale	
<b>Justification de l'écart lié aux bases fiscales</b>	<b>-211 951</b>
<b>JUSTIFICATION GLOBALE DE L'ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT REEL</b>	<b>-199 982</b>