

RAPPORTS PRESENTES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 JUN 2025 SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

SOGEPROM

Société Anonyme au capital de 54.450.000 euros

Siège Social : Immeuble Ampère e+, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE

722 065 257 R.C.S. NANTERRE

(La « Société »)

TABLE DES MATIERES

1. RAPPORT DE GESTION3

Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé3

1.1. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice écoulé.....8

1.2. Evolution prévisible et perspectives d'avenir8

1.3. Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires8

1.4. Descriptions des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée8

1.5. Activité en matière de recherche et de développement10

1.6. Répartition du capital social.....10

1.7. Etat de la participation des salariés au capital social.....10

1.8. Succursales existantes.....10

1.9. Etat des filiales et participations au 31 décembre 202410

1.10. Prise de participations et de contrôles au cours de l'exercice10

1.11.1 Prises de participation..... 10

1.11.2 Prises de participation..... 10

1.11.3 Cessions de participations 10

1.11. Résultats économiques et financiers10

1.12. Tableau des résultats financiers.....11

1.13. Dépenses non déductibles fiscalement11

1.14. Informations relatives aux délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients.....11

1.15. Présentation des comptes annuels.....11

1.16. Présentation des comptes consolidés15

1.17. Proposition d'affectation du résultat.....19

1.18. Rappel des dividendes antérieurement distribués.....20

1.19. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions.....20

1.20. Prêts interentreprise20

1.21. Régularisation des participations croisées20

1.22. Quitus20

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE..... 21

2.1. Présentation de l'activité de la Société.....21

2.2. Situation des mandats des Administrateurs et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil21

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024..... 21

Synthèse des échéances des mandats des Administrateurs de la Société 23

Condition de préparation et d'organisation des travaux du Conseil..... 23

2.3. Situation des mandats de la Direction générale24

Composition de la Direction générale au 31 décembre 2024 24

Synthèse des échéances des mandats des membres de la Direction générale 24

2.4. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'année24

2.5. Situation des mandats des Commissaires aux comptes24

Rémunération de l'activité des Administrateurs25

2.6. Modalité d'exercice de la direction générale25

2.7. Conventions visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce25

Conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce 25

Conventions visées à l'article L 225-40-1 du Code de commerce 25

2.8. Conventions conclues entre un mandataire social ou un Actionnaire significatif et une filiale25

2.9. Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital25

3. ANNEXES..... 27

Annexe 1.....27

Tableau des filiales et participations au 31/12/202427

Annexe 2.....29

3.1. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices29

Annexe 3.....30

3.2. Informations relatives aux délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients au 31 décembre 2024.....30

Annexe 4.....31

3.3. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice ..31

1. RAPPORT DE GESTION

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts de la Société et des dispositions du Livre Deuxième du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Vos Commissaires aux comptes vous donneront dans leurs rapports toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée générale du 17 juin 2024 a décidé :

-de renouveler le mandat de Madame Marie-Christine DUCHOLET en qualité d'Administrateur, pour une durée de 4 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle qui appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

-de ne pas renouveler le mandat de Monsieur Serge BRUHAT en qualité d'Administrateur.

-de ne pas renouveler le mandat de DELOITTE & ASSOCIES en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

-de nommer KPMG S.A en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

-Madame Marie-Christine DUCHOLET a démissionné de son mandat d'Administrateur en date du 31 décembre 2024.

Aucun autre événement important n'est survenu au cours de l'exercice écoulé.

- **EVOLUTION DE L'ACTIVITE**

- Chiffre d'affaires réservé (volume d'affaires)

Le volume d'affaires de SOGEPROM et de ses filiales s'établit en 2024 à 418 millions d'euros, en baisse de 4 % par rapport à celui de 2023 (435 millions d'euros).

Cette baisse ne touche pas le secteur de l'Immobilier d'Entreprise, dont les ventes s'élèvent à 93 millions d'euros à fin 2024 contre 81 millions d'euros en 2023. L'Immobilier Résidentiel, dont le volume d'affaires est en baisse atteint 325 millions d'euros contre 354 millions d'euros en 2023.

Selon les usages de la profession, ce volume d'affaires a été estimé TTC pour les ventes et réservations de logements et HT pour l'Immobilier d'Entreprise.

Les chiffres sont exprimés en quote-part « groupe SOGEPROM », c'est-à-dire selon la quote-part de SOGEPROM dans le capital de chaque programme.

VOLUME D'AFFAIRES (en millions d'euros et en QP Groupe)	2020	2021	2022	2023	2024
LOGEMENT	403	554	385	354	325
Paris Ile de France	116	202	122	147	126
Régions	287	352	263	207	199
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10	63	109	81	93
Paris Ile de France	10	36	2	72	5
Régions	0	27	107	9	88
IMMOBILIER COMMERCIAL	0	0	0	0	0
TOTAL VOLUME D'AFFAIRES	413	617	494	435	418

SOGEPROM a participé en 2024 à la vente (contrats de réservations) de 1 678 logements (1 169 en quote-part), contre 1 919 en 2023 (1 296 en quote-part), représentant 473 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC (325 millions d'euros en quote-part), contre 520 millions d'euros en 2023 (354 millions d'euros en quote-part).

SOGEPROM a commercialisé en Ile de France 464 logements en 2024 (en quote-part Groupe) contre 501 en 2023. L'Ile de France représente environ 38,8 % de l'activité totale en Logements (en chiffre d'affaires).

En Régions, 705 logements ont été réservés en 2024 (en quote-part Groupe), contre 795 en 2023.

En Immobilier Tertiaire (Immobilier d'Entreprise et Commerces), SOGEPROM a vendu 22 092 m² de surfaces utiles (contre 16 318 m² en 2023) pour 93 millions d'euros de chiffre d'affaires HT en quote-part (contre 81 millions d'euros en 2023 en quote-part).

• Prises d'affaires nouvelles

Les prises d'affaires nouvelles se sont établies à 1 063 millions d'euros en quote-part Groupe, correspondant à 3 899 logements et 41 075 m² de bureaux, contre 675 millions d'euros en 2023.

Comme pour les Volumes d'affaires ci-dessus, les chiffres sont exprimés en « quote-part groupe SOGEPROM ».

AFFAIRES NOUVELLES (en millions d'euros et en QP Groupe) *Volume d'affaires potentiel	2020	2021	2022	2023	2024
LOGEMENT	692	635	923	535	1 017
Paris Ile de France	240	152	385	159	297
Régions	452	482	539	376	720
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	80	86	37	140	46
Paris Ile de France	0	32	21	53	10
Régions	80	55	16	87	36
IMMOBILIER COMMERCIAL	0	0	0	0	0
TOTAL	772	721	961	675	1 063

Les prises d'affaires nouvelles correspondent à des opérations de promotion portant sur des fonciers ayant fait l'objet de promesses de vente signées, après accord du Comité d'Engagement de SOGEPROM et/ou du Comité des Risques de SOCIETE GENERALE (autorisations administratives non encore obtenues à ce stade).

Au cours de l'année 2024, 56 nouveaux projets résidentiels ont fait l'objet d'une signature de promesse de vente de terrain, dont 15 sont situés en Ile de France et 41 en Régions.

• Immobilier résidentiel

RESIDENTIEL ILE-DE-FRANCE

Sur le marché de l'Ile de France, SOGEPROM a vendu, en 2024, 772 logements pour un chiffre d'affaires TTC de 207 millions d'euros (464 logements pour un chiffre d'affaires TTC de 126 millions d'euros en quote-part) contre 775 logements en 2023 pour 229 millions d'euros (501 logements pour 147 millions d'euros en quote-part).

L'offre à fin d'année se compose de 326 logements en quote-part ; elle comporte notamment 7 logement achevé, soit 2,1 % de l'offre commerciale à fin d'année.

Les ventes en bloc de logements ont porté en 2024 sur 9 opérations représentant 464 logements et 118 millions d'euros de chiffre d'affaires (soit 258 logements et 67,3 millions d'euros en quote-part). Elles comprennent notamment :

- La vente de 111 logements à Eragny,
- La vente de 92 logements à Courtry,

Les prises d'affaires nouvelles réalisées au cours de l'année 2024 portent sur 1 144 logements pour un chiffre d'affaires TTC de 297 millions d'euros en quote-part.

RESIDENTIEL REGIONS

Hors Ile de France, en 2024, SOGEPROM a commercialisé 906 logements neufs pour 266 millions d'euros de chiffre d'affaires (705 logements en quote-part pour 199 millions d'euros), contre 1 144 logements neufs en 2023 pour 292 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC (794 logements en quote-part pour 207 millions d'euros).

Les ventes en bloc ont porté en 2024 sur 14 opérations réparties sur le territoire national représentant 378 logements et 89 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC (296 logements et 65 millions d'euros de chiffre d'affaires en quote-part).

A la clôture de l'exercice, l'offre de logements à commercialiser s'élevait à 912 logements en quote-part. Cette offre comporte 6,5 % de logements achevés (59 logements).

Les prises d'affaires nouvelles 2024 ont porté sur 52 opérations réparties sur tout le territoire national. Elles représentent 2 755 logements pour 765 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC en quote-part contre 1 609 lots en quote-part pour 376 millions d'euros à fin 2023.

- Immobilier d'Entreprise

En 2024, SOGEPROM a enregistré 174 millions d'euros HT de volume d'affaires (93 millions d'euros en quote-part) contre 78 millions d'euros en quote-part l'année précédente.

Les opérations vendues en 2024 représentent 22 092 m² utiles de bureaux neufs en quote-part.

Les prises d'affaires nouvelles réalisées au cours de l'année 2024 portent sur 68 116 m² portés principalement par 4 opérations :

- BORDEAUX – CPAM
- BORDEAUX – MINT
- PESSAC – Data Center
- NANTES – Beaujoire

• RESSOURCES HUMAINES

Au 31 décembre 2024, le nombre de salariés du groupe SOGEPROM, a baissé par rapport à 2023.

Pendant l'exercice 2024, les 5 accords collectifs suivants ont été signés :

- Accord PSE
- Accord Médaille du Travail
- Procès-verbal NAO pour 2025
- Accord PERECOI
- Accord Télétravail

Evolution des effectifs 2024 / 2023 : SOGEPROM et filiales consolidées (en unités, force de travail main d'œuvre interne) :

SOCIETE/BU	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
SOGEPROM	141	166
SOGEPROM ALPES	6	6
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	5	7
SOGEPROM NOUVELLE AQUITAINE	4	4
PRAGMA	36	40
PROJECTIM	12	13
SOGEPROM LYON	15	15
SOGEPROM COTE D'AZUR	12	13
INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE	16	19
TOTAL	247	283

Total Groupe au 31 décembre 2024 : EFFECTIF = 247

Cet effectif de 247 salariés, correspond à des salariés en équivalent temps plein.

Pour l'entité SOGEPROM, la répartition cadres / non-cadres est en augmentation de 0,23% pour les cadres avec 86,54% et en diminution de 1,46% pour les non-cadres avec 13.46% pour l'année 2024, contre 86,34% de cadres et 13,66 % de non-cadres pour l'année 2023.

La proportion de femmes cadres est en baisse de 2,22 % par rapport à 2023.
Nous avons 48,89% de femmes cadres en 2024 contre 50,00% en 2023.

EFFECTIF	2024		2023	
	F	H	F	H
Non-Cadres	20	1	22	3
Cadres	66	69	79	79
SOUS/TOTAL	86	70	111	73
TOTAL	156		183	

La masse salariale (tout type de contrat confondu) de SOGEPROM SA, versée en 2024, s'élève à 13 278 277 euros (brut soumis à cotisations), soit une diminution de 7,23 % par rapport à 2023.

La somme de 151 K€ HT* a été investie par SOGEPROM SA dans la formation dispensée en 2024, au titre du plan de formation.

En parallèle, l'obligation légale a été couverte à hauteur de 133,3 k€ HT par versement à l'URSSAF pour le compte de l'OPCO.

**La somme de 208 K€ a été investie pour l'ensemble du Groupe.*

1.1. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice écoulé

Nous n'avons pas connaissance d'événements postérieurs susceptibles d'impacter significativement les résultats 2024 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

La mise en œuvre du PSE annoncé au cours de l'exercice 2024, avec le départ de 44 emplois sur le Groupe, a eu un impact de 3,8 M€ dans les comptes 2024 de SOGEPROM.

Monsieur Mathieu VEDRENNE a démissionné de son mandat d'Administrateur en date du 08 avril 2025.

1.2. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

La crise de l'immobilier et les perspectives moroses du secteur se traduisent par une activité de la promotion immobilière attendue en forte baisse sur les prochains exercices.

Cette situation implique une adaptation nécessaire des frais de structure du groupe SOGEPROM, ainsi qu'une maîtrise des coûts de construction de nos programmes.

1.3. Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires

L'analyse objective et l'exhaustivité de l'évolution des affaires sont décrites dans le paragraphe 1.1 ci-dessus.

1.4. Descriptions des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée

Sont exposés ci-après les risques et incertitudes, encourus par le groupe SOGEPROM, susceptibles d'entraîner des conséquences significatives défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives.

L'information donnée dans le cadre de l'identification des risques n'est pas nécessairement exhaustive et ne couvre pas l'ensemble des risques auxquels le Groupe pourrait être exposé dans le cadre de ses activités. Seuls les risques majeurs jugés sensibles sont identifiés ici.

1. Risques liés au secteur d'activité du Groupe SOGEPROM

Le marché de l'immobilier neuf en France dans lequel le groupe SOGEPROM opère demeure fortement influencé par le contexte économique général.

L'évolution des indicateurs macro-économiques, tels que la croissance économique, le niveau des taux d'intérêts, ainsi que le taux de chômage et la confiance des ménages sont autant de variables pouvant influencer l'activité de promotion immobilière.

2. Risques liés aux activités du Groupe SOGEPROM

Risques liés au marché foncier

La poursuite de l'activité du Groupe est subordonnée à la disponibilité de terrains d'une qualité et avec une part constructible suffisante pour pouvoir développer des programmes ainsi qu'à la capacité du Groupe à identifier et acquérir ces terrains.

L'augmentation de la concurrence, la raréfaction des terrains en vente dans certains secteurs pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et enfin, la délivrance des autorisations de construire par les élus locaux [en particulier, l'allongement de l'instruction des permis du fait d'une réglementation avec de nombreuses possibilités de recours et le malthusianisme de certains élus dans la délivrance des permis de construire (pression des habitants demandant moins de densité, difficulté de financement de certains équipements nécessaires aux nouveaux habitants...)], pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le développement du groupe et sa capacité à atteindre ses objectifs.

Risques liés aux coûts de construction

En tant que développeur, le groupe SOGEPROM confie la réalisation des travaux à des entreprises tierces appartenant à différents corps d'état et dans ce cadre, est exposé à des risques inhérents à l'anticipation de ses coûts de construction.

Malgré l'existence de processus décisionnels, le Groupe peut être confronté à des surcoûts liés à une augmentation des coûts des matériaux, à des contraintes techniques inattendues, à des conditions climatiques exceptionnelles entraînant un retard dans la réalisation des travaux, à un sinistre en cours de chantier ou à la défaillance d'un sous-traitant.

Ces événements au caractère inattendu pourraient avoir un impact défavorable significatif sur l'équilibre financier de l'opération.

Risques liés aux relations avec les fournisseurs

L'activité du Groupe reposant sur une multitude d'entreprises et de fournisseurs, les difficultés financières, voire la cessation des paiements, de certaines de ces entreprises ou de certains de ces fournisseurs (en cas de mise en redressement judiciaire ou en liquidation) pourrait entraîner des conséquences défavorables significatives sur son activité et plus particulièrement ralentir ses chantiers ou en accroître les coûts.

3. Risques liés à la Société

Le Groupe SOGEPROM dépend de certains dirigeants clés. La capacité du Groupe à réaliser ses objectifs de développement pourrait être affectée en cas de décès ou de départ de l'un de ses dirigeants.

La gestion des ressources humaines comporte également des risques inhérents à l'organisation du groupe et au secteur d'activité de la promotion immobilière.

4. Risques juridiques

Le Groupe SOGEPROM, est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut entraîner des conséquences financières négatives importantes.

Le renforcement des normes de construction, d'environnement ou de délivrance des permis de construire pourrait exercer une influence négative sur la rentabilité du Groupe et son résultat d'exploitation.

De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux, peut exercer une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent affecter négativement sur la situation financière du Groupe.

La direction de SOGEPROM suit particulièrement l'ensemble des risques identifiés ci-dessus.

1.5. Activité en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.6. Répartition du capital social

Nous vous précisons que le capital de la Société était détenu, au 31 décembre 2024, à hauteur de 3.629.995 actions (99,99 %) par SOCIETE GENERALE REAL ESTATE et à hauteur de 5 actions (0,01 %) par SOGEPARTS.

1.7. Etat de la participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2024 :

Nous vous informons que le personnel salarié de SOGEPROM ne détient aucune participation au capital de la Société dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale visée par l'article L 225-102 du Code de commerce.

Nous vous précisons également qu'aucun plan de souscription ou d'achat d'actions n'a été mis en place au bénéfice des membres du personnel de la Société.

En conséquence, il n'y a pas lieu d'établir le rapport spécial prévu par l'article L 225-184 du Code de commerce.

1.8. Succursales existantes

Nous vous rappelons que la Société ne détient aucune succursale.

1.9. Etat des filiales et participations au 31 décembre 2024

Vous trouverez en Annexe 1, l'état des filiales et participations au 31 décembre 2024, détenu par la société.

1.10. Prise de participations et de contrôles au cours de l'exercice

1.11.1 Prises de participation

Nous vous précisons que la Société n'a pris aucune participation au cours de l'exercice 2024.

1.11.2 Prises de participation

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice 2024, la Société a procédé au rachat de la participation de 80% de SOGEPROM PARTENAIRES dans le capital de la SCCV RHIN ET MOSELLE 1, en vue de détenir 100 % du capital.

1.11.3 Cessions de participations

Nous vous précisons que la Société a cédé aucune participation au cours de l'exercice 2024.

1.11. Résultats économiques et financiers

Après comptabilisation des produits d'exploitation pour 22 075 836 euros et des charges d'exploitation pour 36 727 999 euros [dont 1 012 398 euros de dotations aux amortissements et aux provisions], des produits financiers pour 26 855 568 euros et des charges financières pour 3 779 539 euros, des produits exceptionnels pour 20 617 euros et des

charges exceptionnelles pour 872 033 euros et d'un crédit d'impôt sur les sociétés pour 2 197 239 euros, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 9 848 220 euros.

1.12. Tableau des résultats financiers

Au présent rapport est joint en Annexe 2, le tableau prévu à l'article R 225-102, alinéa 2 du Code de commerce, faisant apparaître les résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices.

1.13. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code à hauteur de 100 974 euros.

1.14. Informations relatives aux délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients

Conformément aux articles L 441-14 et D 441-6 du Code de commerce, les informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients sont présentées dans les tableaux ci-après en Annexe 3.

Les activités bancaires sont exclues du périmètre.

1.15. Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation ont été établis et sont présentés conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de base suivantes ont été appliquées :

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

L'exercice écoulé a eu une durée de 12 mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Toutes précisions et justifications figurent dans l'annexe du bilan.

I. Chiffres clés :

Chiffres clés	2020	2021	2022	2023	2024
Résultats nets (en Million d'euros)	22,3	6,9	29,0	8,4	9,82
Résultats nets par action (en euros)	6,13	1,9	8,0	2,32	2,70
Capitaux propres (en Million d'euros)	199,2	190,3	212,2	191,6	193,06
Nombre d'actions	3.630.000	3.630.000	3.630.000	3.630.000	3.630.000
Dividende par actions (en euros)	4,35	1,90	8,00	2,3	
Abattement (en euros)	-	-	-	-	

II. Analyse du Compte de résultat

▪ Produits de l'exercice :

Les produits d'exploitation s'élèvent à 22 075 836 euros en 2024 contre 16 894 217 euros en 2023.

Le chiffre d'affaires s'élève à 20 801 179 € en 2024 contre 16 213 877 € en 2023. Il se décompose de la manière suivante :

- Honoraires de gestion : 13 928 150 euros
- Refacturation fonctions mutualisées : 5 022 579 euros
- Autres honoraires : 245 000 euros
- Refacturation personnel détaché : 790 408 euros
- Refacturation loyers, charges et frais généraux : 815 041 euros

Les dotations aux amortissements et aux provisions (hors transferts de charges), nettes des reprises sur amortissements et provisions, s'élèvent à une reprise de 55 993 euros en 2024, contre une dotation nette de 953 536 euros en 2023.

Les produits financiers s'élèvent à 26 855 568 euros en 2024 contre 36 998 428 euros en 2023. Ils se décomposent comme suit :

- Quote-part de bénéfices acquis des filiales : 25 694 631 euros
- Autres intérêts et produits assimilés : 386 223 euros
- Reprises sur provisions et transfert de charges : 774 713 euros

Les produits exceptionnels s'élèvent à 20 617 euros en 2024 contre 96 395 euros en 2023. Ils se décomposent comme suit :

- Reprises sur provisions et transfert de charges : 20 617 euros

▪ Charges de l'exercice :

Les charges d'exploitation se chiffrent à 36 727 999 euros en 2024 contre 36 715 479 euros en 2023.

Elles se décomposent comme suit :

• Autres achats et charges externes :	11 270 578	euros
• Impôts, taxes et versements assimilés :	1 040 890	euros
• Salaires et traitements :	15 295 555	euros
• Charges sociales :	7 148 558	euros
• Dotations aux amortissements et aux provisions :	1 012 398	euros
• Autres charges :	960 021	euros

Les charges financières s'élèvent à 3 779 539 euros en 2024 contre 12 848 706 euros en 2023.

Elles se composent principalement des intérêts et charges financières pour 3 779 539 euros.

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 872 033 euros en 2024 et correspondent à des charges exceptionnelles sur opérations en capital liées à des liquidations de sociétés.

▪ Résultats de l'exercice :

Le résultat d'exploitation s'élève à - 14 652 163 euros en 2024 contre -19 821 262 euros en 2023.

Le résultat financier s'élève à 23 076 029 euros en 2024 contre 24 149 722 euros en 2023.

Par conséquent, le résultat courant avant impôt s'élève à 8 423 866 euros en 2024 contre 4 328 459 euros en 2023.

Le résultat exceptionnel s'élève à -851 416 euros en 2024 contre -11 593 euros en 2023.

L'impôt sur les sociétés est un produit de 2 165 107 euros en 2024 contre un produit d'un montant de 4 177 668 euros en 2023.

En effet, les résultats distribués par les sociétés de promotion par pôle métier ont déjà supporté l'impôt au niveau de la filiale et sont donc exonérés chez SOGEPROM (à l'exception de la quote-part de frais et charges)

La Société se trouve donc en déficit fiscal et bénéficie d'une subvention d'impôt, versée par SOCIETE GENERALE, correspondant à l'économie d'impôt réalisée par cette dernière en sa qualité de société mère du groupe d'intégration fiscale.

Le résultat net de l'exercice correspond à un bénéfice de 9 816 088 euros au titre de l'exercice écoulé.

III. Analyse du Bilan

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2024 à 276 927 354 euros contre 263 285 173 € pour 2023.

▪ A l'actif

L'actif immobilisé ressort à 260 121 616 euros et est amorti à concurrence de 26 356 497 euros. Il est composé (en valeurs brutes) :

• Immobilisations incorporelles :	1 309 735	euros
• Immobilisations corporelles :	710 640	euros
• Immobilisation en cours :	291 395	euros
• Immobilisations financières :	257 809 846	euros

Les immobilisations financières se composent d'une part de 32,86 Millions d'euros de titres de participations nets de provisions (contre 32,86 Millions d'euros fin 2023) et d'autres part de 215 Millions d'euros de créances rattachées aux participations nets de provisions (contre 200,18 Millions d'euros fin 2023) qui représentent l'ensemble des apports de fonds en compte courant auprès des filiales.

L'actif net circulant, qui atteint 16 805 738 euros contre 16 619 252 euros au 31 décembre 2023, se compose principalement de :

- Avances et acomptes versés : 1 216 056 euros
- Créances clients et comptes rattachés : 11 860 327 euros
Et concernant pour l'essentiel des facturations internes au groupe.
- Autres créances : 3 094 022 euros
Dont 522 000 euros de dépenses d'études et montages de projets, et de 2 165 107 euros de créance d'impôt, vis-à-vis du groupe dans le cadre de l'intégration fiscale.
- Disponibilités : 102 898 euros

Les créances clients s'élèvent à 11 860 327 euros de valeur nette (contre 8 205 315 euros au 31 décembre 2023) et concernent pour l'essentiel, des facturations internes au groupe, tandis que les autres créances s'élèvent à 3 094 022 euros au 31 décembre 2024 (contre 6 985 265 euros l'année précédente) et comprennent notamment les créances de TVA, les avances en compte-courant versées aux filiales et la créance d'impôt vis à vis du groupe dans le cadre de l'intégration fiscale.

Ces autres créances prennent également en compte des dépenses d'études et de montage de projets.

▪ Au passif :

Les capitaux propres s'élèvent à 193 063 072 euros à la clôture de l'exercice écoulé. Ils s'élevaient à 191 594 002 euros au 31 décembre 2023. Il se décomposent comme suit :

- Capital social : 54 450 000 euros
- Prime d'apport : 8 502 700 euros
- Réserve légale : 5 445 000 euros
- Réserves indisponibles et réglementées : 592 662 euros
- Réserves disponibles : 2 550 591 euros
- Report à nouveau : 111 702 072 euros
- Provisions réglementées : 3 959 euros
- Résultat de l'exercice : 9 816 088 euros

Au passif, la variation des capitaux propres au cours de l'exercice est la suivante :

- Capitaux propres au 31 décembre 2023 : 191 594 002 euros
- Dividende distribué en 2024 : -8 349 000 euros
- Provisions réglementées 2024 : 1 982 euros
- Résultat au 31 décembre 2024 : 9 816 088 euros
- Capitaux propres au 31 décembre 2024 : 193 063 072 euros

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 2 743 469 euros contre 2 823 687 euros à fin 2023, soit une variation à la baisse de 80 398 euros. Cette variation s'explique principalement par des dotations sur des risques contentieux et sur des opérations en partenariats.

Les provisions pour risques et charges en 2024 comprennent notamment les provisions pour litiges, et les provisions pour engagements de retraite.

Les dettes s'élèvent à 81 120 813 euros et correspondent principalement à des :

• Emprunts et dettes auprès des Ets. De crédit :	66 082 325	euros
• Emprunts et dettes financières divers :	2 269 454	euros
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	2 963 016	euros
• Dettes fiscales et sociales :	9 754 179	euros
• Autres dettes :	51 839	euros

1.16. Présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés du groupe SOGEPROM, sont désormais établis conformément aux règles de consolidation éditées par le règlement de l'ANC 2020-01 applicable depuis le 01 janvier 2021.

L'exercice écoulé a eu une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. Toutes précisions et justifications figurent dans l'annexe des comptes consolidés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, SOGEPROM a décidé de modifier la méthode d'estimation du taux d'avancement technique, en intégrant la valeur du terrain dans la base de calcul.

Cette méthode d'estimation est destinée à mieux traduire la réalité de l'avancement et a pour conséquence d'accélérer la prise en compte du résultat des opérations de promotion immobilière.

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée proportionnellement à l'avancement technique dont le point de départ est l'acquisition du terrain, et à l'avancement commercial de chaque programme.

Le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur la base des prévisions effectuées par programme.

Concernant le sujet du traitement comptable des frais de commercialisation, l'Autorité des Normes Comptables a conclu, s'agissant du traitement des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement, que les dépenses qui sont imputables à un contrat donné sont comprises dans les charges relatives aux contrats à long terme. Ces frais de commercialisation doivent donc être comptabilisés à l'actif du bilan.

I. Chiffres clés :

Chiffres clés* (en millions d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat courant des entreprises intégrées	17,4	29,1	25,6	13,3	-6,9
Résultat consolidé, part du Groupe	9,8	19,2	19,8	4,2	-9.2
Capitaux propres, part du Groupe	232,7	236	249	224,2	206,7
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	243,1	247,9	254,4	231,4	217,9

* Il est rappelé que les résultats des opérations de promotion immobilière sont dégagés, dans les comptes consolidés, selon la méthode de l'avancement, méthode qui consiste à constater une partie de la marge prévisionnelle au fur et à mesure de l'avancement technique et commercial des opérations.

Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation se compose au 31 décembre 2024, de 207 entités (contre 210 en 2023), dont :

- 110 sont consolidées par intégration globale (contre 96 au 31 décembre 2023),
- 44 sont consolidées par intégration proportionnelle (contre 49 au 31 décembre 2023),
- 53 sont consolidées par mise en équivalence (contre 65 au 31 décembre 2023).

Au cours de l'exercice 2024, la variation du périmètre est la suivante :

- 20 sociétés entrantes :
 - 7 sont des créations de sociétés
 - 12 sont des rachats de sociétés
 - 1 société dont le taux de détention était de 10% (HG), désormais consolidée (IG)
- 23 Sorties :
 - 9 sociétés ont été liquidées
 - 12 sociétés ont été déconsolidées
 - 1 société à été radiée par Transmission Universelle de Patrimoine
 - 1 société a été cédée

II. Résultats

Le chiffre d'affaires s'élève au 31 décembre 2024 à 529 068 milliers d'euros contre 510 047 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Le chiffre d'affaires est constitué de 513 894 milliers d'euros de ventes de biens immobiliers (contre 491 665 milliers d'euros en 2023) et de 15 174 milliers d'euros de prestations de services (contre 18 382 d'euros en 2023).

Le résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition s'établit à -9 611 milliers d'euros contre 9 691 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Ce résultat d'exploitation 2024 tient compte d'une dotation nette aux provisions d'exploitation qui s'établit à 12 073 milliers d'euros, tandis que les comptes au 31 décembre 2023 comprenaient une dotation nette aux provisions d'exploitation égale à 1 415 milliers d'euros.

Le résultat net des entreprises intégrées s'établit à - 6 911 milliers d'euros à fin 2024 contre 3 459 milliers d'euros à fin 2023.

Il se compose du résultat financier s'établissant à 2 688 milliers d'euros à fin 2024 contre -832 milliers d'euros un an plus tôt.

Ce résultat financier tient compte de 6 910 milliers d'euros de produits financiers pour 4 222 milliers d'euros de charge financières au cours de l'exercice 2024, alors que le résultat 2023 comprenait notamment, 6 760 milliers d'euros de charges financières et des produit financiers pour 5 927 milliers d'euros.

Le résultat courant des entreprises intégrées s'établit à - 6 922 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 8 859 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Le résultat exceptionnel est égal à -1 130 milliers d'euros alors qu'il s'établissait à -1 281 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

L'amortissement des écarts d'acquisition s'élève à -1 719 milliers d'euros, contre -1 727 milliers d'euros sur l'exercice précédent. Il correspond à l'amortissement linéaire sur 5 ans des écarts d'acquisition constatés sur les filiales PACTIMO, SOGEPROM LYON et SOGEPROM CÔTE D'AZUR.

Il convient de noter qu'à l'actif du bilan, le solde net des écarts d'acquisition non amortis s'élève à 3 625 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Les quotes-parts de résultat des sociétés mises en équivalence s'élèvent à 3 010 milliers d'euros à fin 2024, en diminution par rapport à 2023 (-362 milliers d'euros).

L'impôt sur les sociétés s'établit par un crédit de 2 860 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre une charge de -2 392 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble consolidé ressort à -3 901 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 6 830 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Après prise en compte des intérêts minoritaires sur le résultat pour -5 330 milliers d'euros (contre -2 613 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent), le résultat net part du Groupe s'élève à -9 232 milliers d'euros contre 4 217 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Le résultat net part du Groupe par action s'élève à -2,54 euros contre 1,16 euros pour l'exercice précédent.

III. **Structure financière**

Le total du bilan consolidé s'élève à 1 089 692 milliers d'euros, en augmentation de 80 395 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent (1 009 298 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

L'actif immobilisé s'établit à 28 041 milliers d'euros contre 28 475 milliers au titre de 2023.

Les écarts d'acquisition nets sont en baisse et s'établissent à 3 625 milliers d'euros contre 5 191 milliers d'euros à fin 2023.

La valeur des titres mis en équivalence est en augmentation pour s'établir à 11 842 milliers d'euros, comprenant notamment 3 010 milliers d'euros de quote-part de résultat 2024.

Les stocks d'en-cours de programmes immobiliers sont en hausse et représente un montant de 254 152 milliers d'euros contre 251 389 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, les stocks achevés non vendus représentent un chiffre d'affaires à réserver de 30 548 milliers d'euros correspondant en lot principal à 54 logements et 860,5 m² de commerces en pied d'immeubles achevés.

Les clients et comptes rattachés s'établissent à fin 2024 à 611 731 milliers d'euros, contre 540 950 milliers d'euros à fin 2023.

Ces créances prennent encore en compte des échéanciers spécifiques de paiement de certaines opérations, notamment dans le domaine de l'immobilier Tertiaire, qui comportent un paiement par le client d'une partie du prix, décalé à la livraison.

Les autres créances s'élèvent à 103 311 milliers d'euros au 31 décembre 2024, contre 106 395 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Elles comprennent notamment les avances en compte-courant consenties aux filiales non consolidées ou consolidées par intégration proportionnelle ou par mise en équivalence.

La trésorerie nette du Groupe (soit la différence entre les disponibilités et les emprunts et dettes assimilées) s'établit à -84,9 Millions d'euros contre -49,5 Millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les disponibilités bancaires ont augmenté pour être à 92 457 milliers d'euros au 31 décembre 2024, au lieu de 82 089 milliers d'euros fin 2023, ainsi que les emprunts et dettes bancaires pour atteindre 177 403 milliers d'euros contre 131 561 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Les capitaux propres (part du groupe) s'élèvent à 206 706 milliers d'euros. La variation des capitaux propres part du Groupe s'explique de la façon suivante :

- Capitaux propres au 31 décembre 2023 : 224 218 milliers d'euros
- Distribution au cours de l'exercice 2024 : -8 349 milliers d'euros

• Résultat net au 31 décembre 2024 :	-9 232	milliers d'euros
• Autres mouvements au 31 décembre 2024 :	68	milliers d'euros
• Capitaux propres au 31 décembre 2024 :	206 706	milliers d'euros

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 18 532 milliers d'euros, contre 9 578 milliers d'euros pour l'exercice 2023.

Les autres dettes financières s'élèvent à 47 975 milliers d'euros à fin 2024 contre 52 595 milliers d'euros à fin 2023.

Ce poste concerne essentiellement les comptes-courants avec les filiales consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence, dont les montants ne sont pas ou sont partiellement éliminés.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'établissent à 121 336 milliers d'euros (contre 154 798 milliers d'euros au titre de 2023), tandis que les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 97 222 milliers d'euros (contre 88 646 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent).

Les autres dettes et comptes de régularisation s'élèvent à 409 233 milliers d'euros à la fin de l'exercice 2023 contre 340 714 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

Elles comprennent notamment les produits constatés d'avance qui s'établissent à 401 554 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (pour 331 183 milliers d'euros à fin 2023) et correspondent aux ventes actées qui seront constatées en chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

Les impôts différés passifs s'élèvent à 4 259 milliers d'euros au titre de 2024, contre 7 332 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

1.17. Proposition d'affectation du résultat

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges, de tous impôts et amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 9 816 087,75 euros.

Nous vous proposons d'approuver les comptes qui vous ont été présentés et d'affecter le bénéfice de l'exercice de 9 816 087,75 euros, au compte report à nouveau antérieur créditeur de 111 702 072,05 euros, qui deviendra ainsi créditeur de 121 518 159,80 euros.

Rappel des dividendes antérieurement distribués
Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les montants des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2021	1,90 EUR
2022	8,00 EUR
2023	2,30 EUR

1.18. Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions

Nous vous informons, en application de l'article L 225-211, alinéa 2 du Code de commerce, que la Société n'a réalisé aucune des opérations visées aux articles L 225-208, L 22-10-62, L 225-209-2, L 228-12 et L 228-12-1 du même Code.

1.19. Prêts interentreprise

Nous vous informons qu'aucun prêt inter-entreprise n'a été consenti par la Société à une autre société avec laquelle elle entretient des liens économiques.

1.20. Régularisation des participations croisées

Nous vous indiquons, en application des dispositions de l'article R. 233-19 du Code de commerce, que la Société n'a réalisé aucune régularisation relevant des dispositions de l'article L. 233-29 du même code.

1.21. Quitus

Vous aurez également à donner quitus aux Administrateurs pour tous les actes de gestion au cours de l'exercice écoulé.

Nous espérons que les propositions qui précèdent recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Chers Actionnaires,

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le Conseil d'administration en application du dernier alinéa de l'article L 225-37 du Code de commerce.

2.1. Présentation de l'activité de la Société

La Société a été créée le 19 octobre 2972.

SOGEPROM a principalement une activité de promoteur immobilier.

Conformément à ses statuts, elle a pour objet l'acquisition, la prise à bail, la location, la construction, le financement, l'exploitation ou la vente de tous biens immobiliers et ce, y compris en qualité de Marchand de biens, ainsi que la cession de tous droits immobiliers y afférents.

Elle est filiale à 100 % de SOCIETE GENERALE dont le siège se trouve au 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS.

2.2. Situation des mandats des Administrateurs et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration comprend quatre Administrateurs nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou cooptés par le Conseil d'administration.

La durée du mandat des Administrateurs nommés par l'Assemblée générale est de quatre ans. Ces mandats viennent à échéance de manière échelonnée.

Lorsqu'un Administrateur est nommé, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, en remplacement d'un autre, il n'exerce ses fonctions que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Conseil est composé de 1 femme et trois hommes.

Nous rappelons que SOGEPROM n'est pas assujettie à l'article L 225-18-1 du Code de commerce relatif au principe de représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil.

Toutefois, le Conseil d'administration doit être composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes (article L 225-17 du Code de commerce).

Monsieur **Eric GROVEN**

Fonction principale : Président du Conseil d'administration

Né le 29/11/1962

Nationalité : Française

Dates de début et de fin de mandat d'Administrateur : AGO 22/01/2013 – AG qui approuvera les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

Dates de début et de fin de mandat de Président du Conseil d'Administration : CA 27/10/2015 – Durée mandat d'administrateur

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

Représentée par Madame Béatrice LIEVRE THERY

Fonction principale : Administrateur

Née le 15/09/1968

Nationalité : Française

Dates de début et de fin de mandat : AGO 29/06/1987 - AG qui approuvera les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

Monsieur **Mathieu VEDRENNE**

Fonction principale : Administrateur

Né le 24/08/1972

Nationalité : Française

Dates de début et de fin de mandat : CA 14/04/2019 – AG qui approuvera les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

Monsieur **Robin RIVATON**

Fonction principale : Administrateur

Né le 17/07/1987

Nationalité : Française

Dates de début et de fin de mandat : AGO 04/03/2019 – AG qui approuvera les comptes de l'exercice clos le 31/12/2026

Synthèse des échéances des mandats des Administrateurs de la Société composant le Conseil au 31 décembre 2024

ADMINISTRATEURS	2026 (AG statuant sur les comptes 2025)	2027 (AG statuant sur les comptes 2026)
Eric GROVEN		X
SOCIETE GENERALE REAL ESTATE	X	
Mathieu VEDRENNE	X	
Robin RIVATON		X

Condition de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

Le Président :

- Arrête les documents préparés par les services internes à l'entreprise ;
- Organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration ;
- S'assure que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission et veille notamment à ce qu'ils disposent des informations et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément à la loi et aux statuts de la Société, le Conseil d'administration se réunit sur convocation de son Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Le règlement intérieur en son article 5 requiert au moins 3 réunions par an.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation. Les convocations sont faites par tout moyen, même verbalement.

Le suivi juridique corporate est assuré par la Direction juridique de SOGEPROM. Jusqu'au 31 décembre 2024, le suivi juridique corporate était assuré par le département SEGL/CAO/GOV/FIL de SOCIETE GENERALE.

Dans le cadre de sa mission, la Direction Juridique de SOGEPROM est, depuis le 1er janvier 2025, en charge du suivi juridique courant et exceptionnel de la Société.

A titre d'information, le Conseil d'administration s'est réuni au cours de l'exercice 2024 :

- Le 23 avril 2024 ;
- Le 18 octobre 2024.

En 2024, le taux de présence des Administrateurs aux Conseils d'administration a été de 83 % en moyenne, contre 83 % au titre de l'exercice 2023, soit un taux de présence stable.

Règlement intérieur

La Société a adopté le 26 mars 2018 un règlement intérieur établi en complément des statuts de la Société modifié lors du Conseil d'administration du 23 avril 2020. Ce règlement intérieur a pour objet de définir, les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration, et de préciser les droits et obligations de ses membres.

2.3. Situation des mandats de la Direction Générale

Composition de la Direction générale au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, la Direction générale comprend une Directrice Générale nommée par le Conseil d'administration.

La durée du mandat des membres de la Direction Générale est déterminée lors de la décision de nomination par le Conseil d'administration.

La Direction générale est composée d'une femme.

Madame Béatrice LIEVRE THERY Fonction principale : Directrice générale
--

Née le 15/09/1968
Nationalité : Française
Dates de début et de fin de mandat : CA 15/03/2022 – Illimité

Synthèse des échéances des mandats des membres de la Direction générale

Mandats	Nom du mandataire	Durée
Directrice Générale	Madame Béatrice LIEVRE THERY	Illimitée

2.4. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'année

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4 du Code de commerce, vous trouverez en annexe 3 la liste des mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires sociaux.

2.5. Situation des mandats des Commissaires aux comptes

Nom du Commissaire aux compte	Prise d'effet	Echéance – AG statuant sur les comptes au
Ernst & Young Audit	20/06/2003	31/12/2026
KPMG S. A	17/06/2024	31/12/2029

Rémunération de l'activité des Administrateurs

Vous aurez à vous prononcer sur le montant global de la rétribution à attribuer aux Administrateurs, que nous vous proposons de fixer à la somme de 56 000 euros.

Monsieur Robin RIVATON, en sa qualité d'Administrateur indépendant, perçoit une rémunération qui varie en fonction de son assiduité aux réunions du Conseil d'administration.

Nous vous informons que vous aurez à vous prononcer sur la fixation de la rémunération des membres de votre Conseil d'administration.

2.6. Modalité d'exercice de la Direction Générale

En application de l'article L 225-51-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration en date du 18 juin 2018 a dissocié les fonctions de Président et de Directeur Général.

Monsieur Éric GROVEN exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration depuis le 27 octobre 2015 et Madame Béatrice LIEVRE-THERY exerce les fonctions de Directeur Général depuis le 15 mars 2022.

2.7. Conventions visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce

Conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L 225-38 du Code de commerce.

Conventions visées à l'article L 225-40-1 du Code de commerce

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, aucune convention visée par l'article L225-40-1 du Code de commerce, conclue antérieurement à l'exercice 2023, n'a poursuivi ses effets au cours de cet exercice.

2.8. Conventions conclues entre un mandataire social ou un Actionnaire significatif et une filiale

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'est intervenu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L 225-37-4 du Code de commerce.

2.9. Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital

Néant.

* *

*

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le signataire a convenu de signer électroniquement le présent rapport de gestion par le biais du service IDEMIA (www.idemia.com), le signataire s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent rapport de gestion par le service IDEMIA (www.idemia.com).

Le Conseil d'administration
Eric GROVEN

DocuSigned by:

9A9A8BF95C6A4BA...

3. ANNEXES

Annexe 1

Tableau des filiales et participations au 31/12/2024

Nom de la société	% De détention
Filiales (dont le % de détention est > 50 % du capital détenu)	
SOGEPROM REALISATIONS	100%
COPRIM RESIDENCES	100%
SOGEPROM PARTENAIRES	100%
SOGEPROM ENTREPRISES	100%
INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE	100%
NORMANDIE REALISATIONS	100%
UEC PROMOTION	100%
SOGEPROM ROMANIA	100%
SOGEPROM LYON	100%
SEINE CLICHY 93	100%
SOGEPROM COTE D'AZUR	100%
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	100%
SOGEPROM ALPES HABITAT	100%
SOGEPROM REALISATIONS COTE D'AZUR	100%
SOGEPROM SERVICES	100%
SODEPROM	100%
SOGEPROM MICHLE	100%
SNC ARROMANCHES	99,90%
Participations (dont le % de détention atteint 10 % à 49% du capital détenu)	
SCCV LE CENTRAL C1.4	33,4 %
SCCV LE CENTRAL C1.5	33,33%
SCCV LE CENTRAL C1.7	33,33%
DOMAINE DURANDY	25%
DIAGONALE	25%
AZURELLES	30%
CANNES GRAND PARC	15%
CAP VERT	30%
CARRE SAINT-LOUIS	49%
CITADELLE	16%
CLOS FABRON	30%
COTE CROISE	25%
COURS LAFAYETTE	30%
CYCLADES D'AVIGNON	25%
DOMAINE ATEKA	40%
DOMAINE ENTRE LES HORTS	25%
HAUTS DE FONTAINE	30%
JACQUEMARS GELIE/BOURGOGNE	25%
JARDINS ELSA	40%
LA CROISIERE	45%
LA JARDINERIE	38%
LAVANDOU	40%
LE BAILLY	40%
LEZVERT	45%
MANOIRS DE FONTANIERES	25%
MENTON VILLA FARNESE	25%

PERIGARES	33%
RESIDENCE BEL CANTO	34%
RESIDENCE DE RIQUIER	25%
RESIDENCE DU GOLF	15%
RESIDENCE DU PARC (STRASBOURG)	38%
SAINT MORITZ	25%
SAMVER	15%
VERLAINE	30%
VILLEVIEILLE	25%
PUTEAUX VICTOR HUGO	40%
DOMAINES DES PALMIERS	45%
ILOT CHAROST	25%
CAP THALASSA	45%
PARC ACTIVITES VALENTINE	30%
LES ALLEES DE L'EUROPE	34%
GAMBETTA DEFENSE V	20%
DU PIERLAS	28%
LOTISSEMENT DES FLEURS	30%
ESTEREL TANNERON	30%
DE DIANE	30%
PROGEREAL	25%
LES CEDRES BLEUS	40%
DOMAINE DU PLESSIS	20%
VILLAS VINCENTI - ALBERT BAILLY	30%
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	35%
VERT COTEAU – NICE	35%
JARDINS D'ALHAMBRA	35%
HAUTS DE SEPTEME	25%
JARDINS DE BOURBRE	40%
MANOIR DE JEREMY	40%
LOCMINE LAMENAI	30%
LACASSAGNE BRICKS	49%
908 REPUBLIQUE	25%
DUNKERQUE PATINOIRE DEVELOPPEMENT	25%
Autres (dont le % de détention < 10% du capital détenu)	
SEM E PUISSANCE 3	5,00%

Annexe 2

3.1. Tableau des résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

DATE D'ARRETE DUREE DE L'EXERCICE	31/12/2024 12	31/12/2023 12	31/12/2022 12	31/12/2021 12	31/12/2020 12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	54 450 000	54 450 000	54 450 000	54 450 000	54 450 000
Nombre d'actions					
- Ordinaires	3 630 000	3 630 000	3 630 000	3 630 000	3 630 000
OPERATIONS ET RESULTATS					
- Chiffre d'affaires HT	20 801 179	16 213 877	24 957 812	22 430 997	24 765 332
Résultat av. impôt, participation, dot. Amortissement et provisions	6 723 109	9 608 125	32 051 065	-10 183 482	20 663 032
Impôts sur les bénéfices	-2 165 107	-4 177 668	-278 278	-1 991 288	-3 684 058
Dot. Amortissements et provisions	-849 341	5 378 775	3 296 760	-15 105 502	2 085 098
Résultat net	9 816 088	8 407 018	29 054 066	6 913 309	22 261 992
Résultat distribué	0	8 349 000	29 040 000	6 897 000	15 790 500
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, av. dotations					
Aux amortissements et provisions	2,46	3,8	8,91	-2,26	6,71
Résultat après impôt, participation, dotations					
Aux amortissements et provisions	2,70	2,32	8,00	1,90	6,13
Dividende distribué	0	2,30	8,00	1,90	4,35
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	156	186	186	179	181
Masse salariale	15 295 555	15 116 259	15 100 984	15 642 683	15 190 193
Somme versées en avantage sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales ...)	7 148 558	6 629 523	6 491 801	6 824 465	6 595 951

Annexe 3

3.2. Informations relatives aux délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients au 31 décembre 2024

	Article D 441 - I - 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées						Article D 441 - I - 2° : Factures <u>émises</u> non réglées					
	Au 31 décembre 2022 dont le terme est échu						Au 31 décembre 2022 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(Indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(Indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	-					176	-					123
Montant TTC total des factures concernées	-	39 331	782 136	62 152	-1 279	882 340	-	226 023	83 636	1 098 246	6 820 962	8 228 867
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	0,35%	6,94%	0,55%	-0,01%	7,83%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							-	1%	0%	5%	33%	40%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	NEANT						NEANT					
Montant total des factures exclues (TTC)	NEANT						NEANT					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois						☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☒ Délais légaux : 30 jours fin de mois					

Annexe 4

3.3. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

19250 LIEVRE THERY BÉATRICE BDDF						
MANDATS EN COURS						
ESPAGNE						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
13257 SODEPROM SOGEPROM	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	Liquidateur	06/12/2024	N/A		Illimité
FRANCE						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
10013 SOCIETE GENERALE REAL ESTATE BDDF/FILIMM	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	Directeur général	15/09/2017	N/A		Illimité
10213 SOGEPROM SOGEPROM	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	Directeur général	15/03/2022	CA		Illimité
10335 SARL SEINE CLICHY SOGEPROM	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	Gérant	15/03/2022	N/A		Illimité
19175 F.E.P. INVESTISSEMENTS SOGEPROM	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	Gérant	15/02/2023	N/A		Illimité
10213 SOGEPROM SOGEPROM	10013 SOCIETE GENERALE REAL ESTATE BDDF/FILIMM	Administrateur		Représentant	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	16/01/2017
10292 GENEFIM BDDF/FILIMM	10013 SOCIETE GENERALE REAL ESTATE BDDF/FILIMM	Administrateur	29/05/2024	Représentant	19250 LIEVRE THERY Béatrice BDDF	N/A

18405 GROVEN ERIC BDDF						
MANDATS EXERCES						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
10213 SOGEPROM SOGEPROM	18405 GROVEN Eric BDDF	Administrateur	22/01/2013	AGO	14/06/2023	31/12/2026
10217 SOGÉFIMUR BDDF/FILIMM	18405 GROVEN Eric BDDF	Administrateur	09/04/2013	CA	28/05/2024	31/12/2027
10292 GENEFIM BDDF/FILIMM	18405 GROVEN Eric BDDF	Administrateur	31/05/2013	N/A	31/05/2023	31/12/2026
10486 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE POUR LE DÉVELOPPEMENT DES OPÉRATIONS	18405 GROVEN Eric BDDF	Administrateur	18/08/2016	AGM	31/05/2022	31/12/2025
10213 SOGEPROM SOGEPROM	18405 GROVEN Eric BDDF	Président	27/10/2015	CA	14/06/2023	31/12/2026
10217 SOGÉFIMUR BDDF/FILIMM	18405 GROVEN Eric BDDF	Président	09/04/2013	CA	04/04/2024	31/12/2027
10292 GENEFIM BDDF/FILIMM	18405 GROVEN Eric BDDF	Président	31/05/2013	N/A	31/05/2023	31/12/2026
10486 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE POUR LE DÉVELOPPEMENT DES OPÉRATIONS	18405 GROVEN Eric BDDF	Président	18/08/2016	AGM	31/05/2022	31/12/2025
10013 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE REAL ESTATE BDDF/FILIMM	18405 GROVEN Eric BDDF	Président	15/09/2017	CA		Illimité
14156 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIER PATRIMONIAL	18405 GROVEN Eric BDDF	Président	13/04/2018	N/A		Illimité
14156 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE IMMOBILIER PATRIMONIAL BDDF/FILIMM	10213 SOGEPROM SOGEPROM	Président	13/04/2018	Représentant	18405 GROVEN Eric BDDF	LDD

18224 VEDRENNE MATHIEU PRIV						
MANDATS EN COURS						
FRANCE						
COMITÉ DE SURVEILLANCE (FRANCE)						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
20047 KWIPER PRIV	18224 VEDRENNE Mathieu PRIV	Membre	11/09/2020	CONS	10/06/2024	31/12/2027
CONSEIL D'ADMINISTRATION						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
10213 SOGEPROM SOGEPROM	18224 VEDRENNE Mathieu PRIV	Administrateur	19/04/2019	CA	24/06/2022	31/12/2025
10216 SOGECAP ASSU	18224 VEDRENNE Mathieu PRIV	Administrateur	06/04/2023	CA	29/06/2023	31/12/2026
ROUMANIE						
CONSEIL D'ADMINISTRATION						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
10050 BRD - Groupe SOCIETE GENERALE SA MIBS-BRD	18224 VEDRENNE Mathieu PRIV	Administrateur	06/12/2024	AGO		06/12/2028

17840 DUCHOLET MARIE-CHRISTINE BDDF						
MANDATS EN COURS						
FRANCE						
CONSEIL D'ADMINISTRATION						
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance
10153 FRANFINANCE FRANFINANCE	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Administrateur	24/04/2020	CA	25/05/2022	31/12/2025
10213 SOGEPROM SOGEPROM	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Administrateur	16/09/2014	AGO	17/06/2024	31/12/2027
10216 SOGECAP ASSU	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Administrateur	27/06/2019	CA	21/05/2024	31/12/2027
10317 SGEF SA SGEF	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Administrateur	28/06/2019	AGO	29/06/2023	31/12/2026
19856 TREEZOR SAS BDDF/GES	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Administrateur	15/05/2020	CA	28/06/2024	31/12/2027
10153 FRANFINANCE FRANFINANCE	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Président	13/04/2024	CA		31/12/2025
10317 SGEF SA SGEF	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Président	28/06/2019	CA	29/06/2023	31/12/2026
19856 TREEZOR SAS BDDF/GES	17840 DUCHOLET Marie-Christine BDDF	Président	09/12/2020	CA	24/04/2024	31/12/2027

19882 RIVATON ROBIN BDDF							
MANDATS EN COURS							
FRANCE							
CONSEIL D'ADMINISTRATION							
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance	Illimité
10213 SOGEPROM SOGEPROM	19882 RIVATON Robin BDDF	Administrateur	04/03/2019	AGO	14/06/2023	31/12/2026	Non

19814 BRUHAT SERGE BDDF							
MANDATS EN COURS							
FRANCE							
CONSEIL D'ADMINISTRATION							
Société	Mandataire	Fonction	Prise d'effet	Par	Renouv	Echeance	Illimité
10213 SOGEPROM SOGEPROM	19814 BRUHAT Serge BDDF	Administrateur	01/10/2018	CA	16/06/2020	31/12/2023	Non

SOGEFROM

SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS

Société Anonyme au capital de 54.450.000 euros

Siège social : Immeuble Ampère e+, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE
722 065 257 RCS NANTERRE

(la « Société »)

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

DU 30 JUIN 2025

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

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque membre de l'Assemblée, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque Actionnaire a été convoqué par lettre simple adressée le 11 juin 2025.

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE, représentée par Madame Béatrice LIEVRE-THERY, Actionnaire présent et acceptant, représentant tant par lui-même que comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé comme scrutateur.

ERNST & YOUNG AUDIT et KPMG, co-Commissaires aux comptes régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Messieurs Frédéric HAMON et Philippe CLOITRE, représentants du collège unique du Comité Social et Economique régulièrement convoqués, sont absents et excusés.

Monsieur Eric GROVEN préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Enfin, Madame Marie-Laure NAUDY assure le secrétariat de la séance.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- la feuille de présence à l'Assemblée,
- la copie de la lettre de convocation des Actionnaires,
- la copie et le récépissé postal d'avis de réception des lettres de convocation adressées aux Commissaires aux comptes,
- les copies des lettres de convocation adressées aux représentants du collège unique du Comité Social et Economique,
- les rapports du Conseil d'administration,
- les rapports des Commissaires aux comptes,
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
- les statuts de la Société.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux Actionnaires, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la

convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les Actionnaires présents ou représentés possèdent, pour la formation ordinaire, plus d'un cinquième des actions ayant droit de vote.

Les conditions de quorum nécessaires à l'adoption de chacune des résolutions figurant à l'ordre du jour étant réunies, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut en conséquence valablement délibérer.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise et des rapports des Commissaires aux comptes,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
3. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs,
4. Affectation du résultat de l'exercice,
5. Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts,
6. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce,
7. Fixation de la rémunération des Administrateurs,
8. Pouvoirs pour les formalités.

Le Président présente à l'Assemblée les rapports du Conseil d'administration ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports et faisant apparaître une perte de 9 232 milliers d'euros.

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

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux Administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du

31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports qui font apparaître un bénéfice de 9.816.087,75 euros.

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

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

TROISIEME RESOLUTION *Affectation du résultat de l'exercice*

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de 9 816 087,75 euros, au compte report à nouveau antérieur créditeur de 111 702 072,05 euros, qui deviendra ainsi créditeur de 121 518 159,80 euros.
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2021	1,90 EUR
2022	8,00 EUR
2023	2,30 EUR

QUATRIEME RESOLUTION *Approbation des charges et dépenses visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts*

L'Assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge 100.974,00 euros de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard du 4^{ème}ment de l'article 39 du même Code.

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

CINQUIEME RESOLUTION *Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce*

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant des articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport constatant l'absence de convention réglementée visée par les articles L 225-38 et L 225-40-1 du Code de commerce,

- décide d'en prendre acte purement et simplement,

- précise que les Commissaires aux comptes en ont été régulièrement informés.

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

SIXIEME RESOLUTION

Fixation de la rémunération des Administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, décide que, pour l'exercice 2025, le montant global de la rémunération des Administrateurs est fixé à 56.000 euros brut au maximum.

La répartition de la rémunération des Administrateurs sera faite à la diligence du Conseil d'administration entre ses membres sur proposition du Président.

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

SEPTIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale ordinaire, donne tous pouvoirs à la société LEGAL2DIGITAL sis 3 rue de Pondichéry – 75015 PARIS, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

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

* *
*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les signataires conviennent de signer électroniquement le présent procès-verbal par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), et reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et confèrent date certaine à celle attribuée à la signature du présent procès-verbal par le service DocuSign (www.docusign.com).

Le Président
Monsieur Eric GROVEN

DocuSigned by:

9A9A8BF95C6A4BA...

Le Scrutateur
SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Madame Béatrice LIEVRE-THERY

DocuSigned by:

3D086A52E76247B...

Le Secrétaire
Madame Marie-Laure NAUDY

DocuSigned by:

1A67D4831DB545F...



DocuSigned by:

9A9A8BF95C6A4BA...

COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31/12/2024



BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

(montants exprimés en milliers d'euros)

ACTIF	31/12/2024	31/12/2023	PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF IMMOBILISE	28 041	28 475	CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	206 706	224 218
Capital souscrit non appelé	13		Capital (1)	54 450	54 450
Immobilisations incorporelles	4 797	6 405	Prime d'apport (1)	8 503	8 503
Dont écart d'acquisition	3 625	5 191	Réserves et résultat consolidés (2)	143 753	161 265
Immobilisations corporelles	1 440	1 887	Autres (3)		
Immobilisations financières	9 948	9 167	INTERETS MINORITAIRES	11 286	7 187
Titres mis en équivalence	11 842	11 016			
			PROVISIONS	18 532	9 578
ACTIF CIRCULANT	1 061 651	980 822	DETTES	853 169	768 315
En-cours de programmes immobiliers	254 152	251 389	Emprunts et dettes financières	177 403	131 561
Clients et comptes rattachés	611 731	540 950	Autres dettes financières (cptes courants)	47 975	52 595
Autres créances et comptes de régularisation	103 311	106 395	Fournisseurs et comptes rattachés	121 336	154 798
Valeurs mobilières de placement	47 634	29 125	Autres dettes et comptes de régularisation (4)	506 455	429 360
Disponibilités	44 823	52 964			
TOTAL ACTIF	1 089 692	1 009 297	TOTAL PASSIF	1 089 692	1 009 297

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net consolidé

(3) Dont impôts différés passifs

-9 232

4 217

4 259

7 332

Ecart Actif / Passif

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DÉCEMBRE 2024

(montants exprimés en milliers d'euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Chiffre d'affaires	529 068	510 047
Autres produits d'exploitation (locations, indemnités...)	10 752	11 950
Achats consommés (nets de variation de stocks)	-467 485	-436 328
Charges de personnel	-34 485	-33 699
Autres charges d'exploitation	-33 380	-38 625
Impôts et taxes	-2 008	-2 239
Dotations/reprises aux amortissements et provisions	-12 073	-1 415
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-9 611	9 691
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-1 719	-1 727
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-11 330	7 964
Charges et produits financiers	2 688	-832
Charges et produits exceptionnels	-1 130	-1 281
Impôts sur les résultats	2 860	-2 392
Résultat net des entreprises intégrées	-6 911	3 459
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	3 010	3 372
Résultat net de l'ensemble consolidé	-3 901	6 830
Intérêts minoritaires	-5 330	-2 613
Résultat net (Part du Groupe)	-9 232	4 217
nombre d'actions (clôture)	3 630 000	3 630 000
nombre moyen d'actions	3 630 000	3 630 000
Résultat par action	-2,54	1,16
Résultat dilué par action	0,00	0,00

ANNEXES

AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31/12/2024

- SOMMAIRE -

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

1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

2.1 MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 DATES DE CLÔTURE DES EXERCICES

La consolidation est réalisée à partir des comptes individuels des sociétés du groupe arrêtés au 30 septembre ou au 31 décembre 2024.

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

2.3 ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION

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

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

2.4 ÉCARTS DE CONVERSION

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

2.5 IMPOSITIONS

2.5.1 IMPOSITION DIFFÉRÉE

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

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

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

Par ailleurs la constatation des marges à l'avancement dans les comptes 2024 a entraîné la comptabilisation d'une charge d'impôt différé de 1 338 K€, dont 412 K€ de charges sur les sociétés consolidées en intégration globale et proportionnelle.

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

Les principales catégories d'impôts différés au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Catégories d'impôt		Montant 2024 (En K€)	Montant 2023 (En K€)
Provisions pour risques non déductibles	IDA	747	207
Reports déficitaires	IDA	278	286
Marges à l'avancement	IDP	(6 317)	(7 797)
Autres différences temporaires	IDA	1 033	(28)
TOTAL		(4 259)	(7 332)

2.5.2 INTÉGRATION FISCALE

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

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

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

Les sociétés suivantes sont ainsi intégrées fiscalement en 2024 :

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



3. INFORMATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes ont été intégrées globalement ou proportionnellement :

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2024	METHODE CONSO 31/12/2024
SOGEPROM SA	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM REALISATIONS	100,00%	IG			100,00%	IG
SAINT DENIS WILSON	60,00%	IG			60,00%	IG
RESIDENCE DU DONJON	40,00%	IP			40,00%	IP
COPRIM RESIDENCES SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM PARTENAIRES	100,00%	IG			100,00%	IG
AMENAGEMENT FORUM SEINE	33,33%	IP			33,33%	IP
	33,33%	IP		PROMOSEINE SNC		
SOGEPROM ENTREPRISES	100,00%	IG			100,00%	IG
PRAGMA	100,00%	IG			100,00%	IG
AMENAGEMENT DU MARTINET	50,00%	IP			50,00%	IP
JACQUES COEUR	50,00%	IP			50,00%	IP
MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM SUD REALISATIONS SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
1134 AVENUE DE L'EUROPE	50,00%	IP			50,00%	IP
PRADES BLEU HORIZON	50,00%	IP			50,00%	IP
	60,00%	IG		282 MONTOLIVET 12		
GIGNAC MOUSSELINE	70,00%	IG			70,00%	IG
ST BARNABE 13004	50,00%	IP			50,00%	IP
MONROC - LOT 3	50,00%	IP			50,00%	IP
ROUSSET - LOT 3	70,00%	IG			70,00%	IG
CUGNAUX - LEO LAGRANGE	50,00%	IP			50,00%	IP
MEHUL 34000	70,00%	IG			70,00%	IG
LES 3 LUC SCCV	100,00%	IG			100,00%	IG
SAINT JUST DAUDET	80,00%	IG			80,00%	IG
IDEAL MODUS 1.0	80,00%	IG			80,00%	IG
SAINT MARTIN DU TOUCH ILOT S9	50,00%	IP			50,00%	IP
TRETS CASSIN LOT 4	70,00%	IG			70,00%	IG
ISTRES PAPAILLE	70,00%	IG			70,00%	IG
TOULOUSE LES IZARDS	51,00%	IG			51,00%	IG
BASTIDES FLEURIES	64,29%	IG			64,29%	IG
BEZIERS - LA COURONDELLE	50,00%	IP			50,00%	IP
			AIX BOUENHOURS		55,00%	IG
INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE	100,00%	IG			100,00%	IG
NORMANDIE RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
LES MESANGES	55,00%	IG			55,00%	IG
CHARTREUX LOT E	100,00%	IG			100,00%	IG
CAEN CASERNE MARTIN	100,00%	IG			100,00%	IG
CHARTREUX LOT C	50,00%	IP			50,00%	IP
	50,00%	IP		BOIS GUILLAUME PARC DE HALLEY		
JDA OUISTREHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
NORMANDIE REALISATIONS	100,00%	IG			100,00%	IG
ETERVILLE ROUTE D'AUNAY	50,00%	IP			50,00%	IP
EPRON - ZAC OREE DU GOLF	70,00%	IG			70,00%	IG
DEVILLE CARNOT	60,00%	IG			60,00%	IG
VERNONNET - FIESCHI	51,00%	IG			51,00%	IG
ROUEN RUE LOUIS BLANC	50,00%	IP			50,00%	IP
LES HAUTS VERGERS	55,00%	IG			55,00%	IG
ETAMPES NOTRE DAME	50,00%	IP			50,00%	IP
CIP	60,00%	IG			60,00%	IG
UEC PROMOTION	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGECEP	80,00%	IG			80,00%	IG
PROJECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
	100,00%	IG		SOGEPROM CESKA REPUBLIQUE		
CIP RESIDENCES	80,00%	IG			80,00%	IG
PROJECTIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM ROMANIA SRL	100,00%	IG			100,00%	IG
LINAS COEUR VILLE 1	71,00%	IG			71,00%	IG
ROGARIU	75,00%	IG			75,00%	IG
TOUR D² SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM MICHLE s.r.o.	100,00%	IG			100,00%	IG
	70,00%	IG		LES PORTES DU LEMAN		
SOGECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
SEINE CLICHY	100,00%	IG			100,00%	IG
LAVOISIER	80,00%	IG			80,00%	IG
PATIOS D'OR FLEURY LES AUBRAIS	64,00%	IG			64,00%	IG
SOGEPROM LYON AMENAGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
RIVAPRIM RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
AQPRIM PROMOTION	79,80%	IG			79,80%	IG
AIX BORDS DU LAC 3	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		RHIN ET MOSELLE 1		
JARDINS D'IRIS	60,00%	IG			60,00%	IG
RIVAPRIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SCS IMMOBILIER D'ENTREPRISES	52,80%	IG			52,80%	IG
	50,00%	IP		CHELLES AULNOY MENDES FRANCE		
LES SUCRES	50,00%	IP			50,00%	IP



STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2024	METHODE CONSO 31/12/2024
	70,00%	IG		LES ECRIVAINS		
FEP INVESTISSEMENTS SARL	100,00%	IG			100,00%	IG
CLICHY BRC	50,00%	IP			50,00%	IP
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	51,00%	IG			51,00%	IG
ESPACES DE DEMAIN	50,00%	IP			50,00%	IP
PORTE DU CANAL	50,00%	IP			50,00%	IP
EURONANTES 1E SCCV	50,00%	IP			50,00%	IP
AMIENS - AVENUE GENERAL FOY	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	100,00%	IG			100,00%	IG
PARIS ALBERT	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM ALPES HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
BRON CARAVELLE	50,00%	IP			50,00%	IP
GIVORS ROBICHON	85,00%	IG			85,00%	IG
SOGAB ROMAINVILLE	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGEMySJ	51,00%	IG			51,00%	IG
LYON LA FABRIC	50,00%	IP			50,00%	IP
PROJECTIM IMMOBILIER	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
	50,00%	IP		MADELEINE SAINT CHARLES		
NICE ARENAS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOJEPRIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SGP REALISATIONS COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
NOISY BOISSIERE	51,00%	IG			51,00%	IG
MERIGNAC OASIS URBAINE	90,00%	IG			90,00%	IG
SOPRAB IDF	70,00%	IG			70,00%	IG
	50,00%	IP		AMPERIM		
	100,00%	IG		VILLEURBANNE TEMPO		
LESQUIN PARC	50,00%	IP			50,00%	IP
TIR A L'ARC AMENAGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
FAVERGES	100,00%	IG			100,00%	IG
SENSORIUM LOGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
SENSORIUM BUREAUX	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGAB ILE DE FRANCE	80,00%	IG			80,00%	IG
ANNEMASSE ILOT BERNARD	80,00%	IG			80,00%	IG
ILOT AB	80,00%	IG			80,00%	IG
SOAX PROMOTION SAS	58,50%	IG			58,50%	IG
VIENNE BON ACCUEIL	50,00%	IP			50,00%	IP
VILLENEUVE D'ASCQ RUE DES TECHNIQUES	50,00%	IP			50,00%	IP
CANNES JOURDAN	50,00%	IP			50,00%	IP
BAC GALLIENI	51,00%	IG			51,00%	IG
MONS EQUATION	50,00%	IP			50,00%	IP
MARQUETTE CALMETTE	50,00%	IP			50,00%	IP
SCENES DE VIE SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
PAYSAGES SAS	51,00%	IG			51,00%	IG
NOGENT PLAISANCE	60,00%	IG			60,00%	IG
VILLENEUVE ASCQ TECHNIQUES BUR	50,00%	IP			50,00%	IP
BOURG BROU	60,00%	IG			60,00%	IG
MADELEINE PRE CATELAN	51,00%	IG			51,00%	IG
VILLAS URBAINES	80,00%	IG			80,00%	IG
CHOISY LOGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
908 REPUBLIQUE	50,00%	IP			50,00%	IP
DUNKERQUE PATINOIRE DEV	50,00%	IP			50,00%	IP
CLICHY BAC D'ASNIERES	75,00%	IG			75,00%	IG
WAMBRECHIES RESISTANCE	50,00%	IP			50,00%	IP
VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE	51,00%	IG			51,00%	IG
SOGEXA	60,00%	IG			60,00%	IG
LES JARDINS DU VILLAGE	80,00%	IG			80,00%	IG
GOELETTES GRAND LARGE	50,00%	IP			50,00%	IP
ERAGNY GUICHARD	51,00%	IG			51,00%	IG
MASSY NOUAILE	80,00%	IG			80,00%	IG
VILLENEUVE BONGARDE T2	51,00%	IG			51,00%	IG
IVRY CHAUSSINAND	64,00%	IG			64,00%	IG
HPL ARROMANCHES	100,00%	IG			100,00%	IG
			BERGERIE CHATEL		51,00%	IG
			VAUBAN DESMAZIERES		67,00%	IG
			EMPREINTE		51,00%	IG
			LA RESERVE		60,00%	IG
			JUSTE-SOGEPROM		70,00%	IG
			SAINT NAZAIRE MDP ILOT V4		80,00%	IG
			BORDEAUX BOUTAUT		51,00%	IG
			LAGNY LECLERC		51,00%	IG
			ST GERMAIN BENI		51,00%	IG
			BRIE COSSIGNY		70,00%	IG
			SALLANCHES MONTFORT		70,00%	IG
			THONON ALLINGES		70,00%	IG
			AUBERVILLIERS 23 LANDY		51,00%	IG
			COURTRY GOULET		51,00%	IG
			ETAMPES PARIS		51,00%	IG
			VERMELLES NATIONALE		51,00%	IG
			LES NOUVEAUX PARTENAIRES AURA		70,00%	IG
			LES NOUVEAUX PARTENAIRES IDF		70,00%	IG
			ZAC DES DOCKS R4		70,00%	IG
DOMAINE DE STONEHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
FONTENAY ESTIENNES D'ORVES	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM SERVICES	100,00%	IG			100,00%	IG
SODEPROM	100,00%	IG			100,00%	IG

IG = INTEGRATION GLOBALE
IP = INTEGRATION PROPORTIONNELLE

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PERIMETRE CONSOLIDATION

Evolution quantitative par méthode de consolidation	12/2023	Entrées	Sorties	Chgt de méthode conso	12/2024
(en nombre de sociétés consolidées)					
Intégrations globales	96	20	-6		110
Intégrations proportionnelles	49		-5		44
Mises en équivalence	65		-12		53
TOTAUX	210	20	-23	0	207

- Sur les 20 entrantes :
- 7 sont des créations de sociétés (7 IG)
 - 12 sont des rachats de société (12 IG)
 - 1 société dont le taux de détention était de 10% (HG), désormais consolidée (1 IG)
- Sur les 23 sorties
- 9 sociétés ont été liquidées (2 IG ; 1 IP ; 6 ME)
 - 12 sociétés ont été déconsolidées (3 IG ; 4 IP ; 5 ME)
 - 1 société a été radiée par transmission universelle de patrimoine (IG)
 - 1 société a été cédée (ME)

4. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

4.1 ACTIF IMMOBILISÉ

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles :

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

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

Les immobilisations financières comprennent :

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

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

Les titres mis en équivalence :

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

4.2 ACTIFS CIRCULANT**Stocks et encours de production :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances clients et comptes rattachés – Autres Créances

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

4.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

Elles comprennent notamment :

- Les provisions pour risques et charges à hauteur de 18 532 K€ dont :
 - Les provisions destinées à couvrir les litiges, contentieux et aléas prévisibles des activités du Groupe, ces dernières s'élèvent à 3 548 K€ ;
 - Les provisions pour risques sociaux qui s'élèvent à 1 556 K€ ;
 - Les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des litiges fiscaux pour un montant de 194 K€. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés et font l'objet éventuellement d'une provision pour risques lorsqu'ils sont contestés ;
 - Les provisions pour pertes à terminaison concernant les opérations immobilières en cours, qui sont évaluées à partir des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération, sans compensation, elles s'élèvent à 11 939 K€.
- La provision pour engagements de retraite et assimilés.
Les engagements de retraite et assimilés sont évalués selon les principes définis par la réglementation internationale. Le coût des indemnités de départ, des compléments de retraite et des engagements assimilés est pris en charge au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les salariés. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel et de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite ou à l'âge minimum requis pour en bénéficier dans le cas où certains droits sont acquis de manière irrévocable avant cette date. Le calcul repose sur une méthode actuarielle intégrant des hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ et de rentabilité des placements à long terme. Le taux d'actualisation retenu pour 2024 est de 3,16 %. Le total des provisions constituées à la clôture de l'exercice s'élève à 1 295 K€.

4.4 COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

4.4.2 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE :

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

	12/2024	12/2023
Numérateur		
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	-9 232	4 217
Dénominateur		
Nombre d'actions moyen à la date de clôture	3 630 000	3 630 000
Résultat net part du groupe par action (en Euros)	-2,54	1,16

5. PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

5.1 ACTIFS

5.1.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2023	ACQUISITIONS	CESSIONS	Reclassement	31/12/2024
LOGICIELS	4 339	436			4 775
DROIT DE BAIL	121				121
FONDS COMMERCIAL	376				376
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS	574		-289		285
ECARTS D'ACQUISITION	18 916	152			19 068
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24 325	588	-289	0	24 624

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES	Reclassement	31/12/2024
LOGICIELS	4 075	188			4 263
DROIT DE BAIL	0				0
FONDS COMMERCIAL	121				121
ECARTS D'ACQUISITION	13 725	1 719			15 444
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	17 920	1 907	0	0	19 827
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 405				4 797

5.1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2023	ACQUISITIONS	CESSIONS	Variation périmètre	31/12/2024
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	236				236
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 329	88			7 417
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 565	88	0	0	7 652

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES	Variation périmètre	31/12/2024
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	235				235
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 443	534			5 977
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 678	534	0	0	6 212
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 887				1 441

5.1.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	AUGMENTATION	DIMINUTION	VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2024
VALEURS BRUTES					
TITRES DE PARTICIPATION	220		0	-6	213
DIVIDENDES A RECEVOIR	440	1 180			1 620
PRETS, CAUTIONNEMENTS ET AUTRES CREANCES	8 984	1 115	-1 715	125	8 510
TOTAL VALEURS BRUTES	9 644	2 296	-1 715	119	10 343
PROVISIONS					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES TITRES	-118				-118
AUTRES PROVISIONS	-358	-67	148		-277
TOTAL PROVISIONS	-476	-67	148	0	-395
TOTAL VNC DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	9 167				9 948

Les titres de participations non consolidés se détaillent comme suit :

SOCIETES	MONTANT		
	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2024
169 SAINT SIMON	1,52	50,00%	0,76
DOMAINE DURANDY	1,60	25,00%	0,40
ADRELLES	1,52	80,00%	1,22
DU PIERLAS	1,60	28,00%	0,45
DIAGONALE	0,10	75,00%	0,08
VERT COTEAU NICE	1,60	35,00%	0,56
AZURELLES	1,52	30,00%	0,46
PROMOSEINE SNC	0,21	33,33%	0,08
282 MONTOLIVET 12	2,00	60,00%	1,20
BOIS GUILLAUME PARC DE HALLEY	1,00	50,00%	0,50
CHARITE GIRANDIERE	2,00	50,00%	1,00
CANNES GRAND PARC	1,50	15,00%	0,23
TERRASSES DU BEL AIR	2,00	40,00%	0,80
CAP VERT	5,00	30,00%	1,50
CARRE SAINT-LOUIS	15,24	49,00%	7,47
VALENCE CHAMPS DE MARS	1,60	50,00%	0,80
CITADELLE	15,24	15,60%	2,38
LES BAIGNOTS	2,00	40,00%	0,00
CLOS FABRON	15,25	30,00%	4,57
SAINT CLAIR	1,00	50,00%	0,50
COTE CROISE	1,52	25,00%	0,38
COURS LAFAYETTE	1,52	30,00%	0,46
CYCLADES D'AVIGNON	0,10	75,00%	0,08
DOMAINE ATEKA	2,00	40,00%	0,80
DOMAINE ENTRE LES HORTS	7,62	25,00%	1,91
SOGEPROM ATLANTIQUE	1,60	80,00%	1,28
PARC ACTIVITES VALENTINE	16,00	30,00%	4,80
LYON BON LAIT	1,60	35,00%	0,56

LES PORTES DU LEMAN	1,60	70,00%	1,12
ROUBAIX FOCH LECLERC	1,00	30,00%	0,30
JARDINS DE BOURBRE	1,60	40,00%	0,64
HAUTS DE FONTAINE	3,05	30,00%	0,91
JACQUEMARS GIELLE BOURGOGNE	1,60	25,00%	0,40
JARDINS ELSA	1,52	40,00%	0,61
PARC SAINT ETIENNE	2,00	40,00%	0,00
LA CROISIERE	2,00	45,00%	0,00
LA JARDINERIE	1,00	37,50%	0,38
LAVANDOU	16,00	40,00%	6,40
LE BAILLY	1,00	40,00%	0,40
LES 7 DENIERS	1,52	50,00%	0,76
ANTARES	0,20	45,00%	0,09
LEZVERT	0,15	80,00%	0,12
KYMA MERIGNAC	1,60	30,00%	0,48
MANOIRS DE FONTANIERES	1,50	25,00%	0,38
MADELEINE SAINT CHARLES	1,60	50,00%	0,80
MENTON VILLA FARNESE	1,52	25,00%	0,38
AMPERIM	1,00	50,00%	0,50
PERI GINOUX MONT ROUGE	1,60	50,00%	0,80
PERIGARES	1,50	33,00%	0,50
VILLEURBANNE TEMPO	1,60	100,00%	1,60
RESIDENCE BEL CANTO	1,60	34,00%	0,54
RESIDENCE DE RIQUIER	1,60	25,00%	0,40
RESIDENCE DU GOLF	1,83	15,00%	0,27
RESIDENCE DU PARC STRASBOURG	1,00	37,50%	0,38
HEGEL PROJECTIM	1,60	85,00%	1,36
BOBIGNY HOTEL DE VILLE	1,60	35,00%	0,56
HAUSQUETTE 1	2,00	40,00%	0,00
SAINT MORITZ	3,05	25,00%	0,76
SAMVER	1,52	15,00%	0,23
VERLAINE	0,10	30,00%	0,03
VILLEVIEILLE	1,60	25,00%	0,40
LYON JOANNES	1,50	50,00%	0,75
CANNES MARIA AMENAGEMENT	1,00	15,00%	0,15
QUINTESSANCE VALESCURE	1,50	50,00%	0,75
MERIGNAC 53/55 RUE LEON BLUM	1,60	30,00%	0,48
GALLIENI	2,00	33,00%	0,00
RSS ICB RESIDE ETUDES	2,00	20,00%	0,40
LIEUSAINTE RUE DE PARIS	1,60	50,00%	0,80
ITSAS LARRUN	2,00	40,00%	0,00
MS FRANCE SAS	37,00	40,00%	14,80
L'ALTUIS	1,00	40,00%	0,40
MONTREUIL ACACIA	1,60	80,00%	1,28
BAHIA	1,00	51,00%	0,51
MANOIR DE JEREMY	1,60	40,00%	0,64
LE BOTERO	1,60	30,00%	0,48
L'OREE DES LACS	1,60	70,00%	1,12
PROJECTIM MARCQ COEUR DE VILLE	1,60	60,00%	0,96
ANTONY DOMAINE DE TOURVOIE	50,00	50,00%	25,00
COURBEVOIE HUDRI	1,00	20,00%	0,20
AUBERVILLIERS CREVECOEUR	1,60	35,00%	0,56
CREIL GAMBETTA	1,60	35,00%	0,56
ENGHIEN VERDUN	1,60	35,00%	0,56
MARCOUSSIS BELLEJAME	1,60	50,00%	0,80
AIX BORDS DU LAC 4	0,20	50,00%	0,10
MUREAUX DUNANT	1,60	35,00%	0,56
PARIS 182 CHÂTEAU DES RENTIERES	1,60	60,00%	0,96



RESIDENCIAL	1,00	68,40%	0,68
SAVIGNY MONT BLANC	1,60	35,00%	0,56
128 MARIUS AUFAN	1,52	60,00%	0,91
BUREAUX DORA MAAR	1,00	43,25%	0,43
DU SEPTENTRION	1,52	30,00%	0,46
ISSY 11.3 GALLIENI	37,50	50,00%	18,50
MOSKOWA	0,10	50,00%	0,08
BALARUC	0,10	33,00%	0,03
BAS FOURNEAUX	0,10	34,00%	0,03
BULLE MARINE	0,10	75,00%	0,08
ETANG DE L'OR	0,15	50,00%	0,08
LATARIANE	0,15	46,00%	0,07
SAINT JAMES	0,15	45,00%	0,07
TERRASSES DU LEVANT	1,52	33,00%	0,50
VILLA MERMOZ	1,00	33,00%	0,33
CHENE A LEU 2	1,52	25,00%	0,38
ORPHEA	1,50	50,00%	0,75
VILLA DU MAINE	1,52	30,00%	0,46
JARDIN DES PRINCES	1,524	50,00%	0,762
COURNEUVE 20-26 FRANCS TIREURS	1,600	35,00%	0,560
LUCE CARRE D'OR	1,600	100,00%	1,600
AIX BORDS DU LAC 2	0,200	50,00%	0,100
DOMAINE DES PALMIERS	16,000	45,00%	87,236
ILOT CHAROST	1,600	25,00%	0,400
TOTAL VALEUR BRUTES DES TITRES			225,59
PROVISION POUR DEPRECIATION			-118,04
VALEUR NETTE COMPTABLE DES TITRES			107,54

5.1.4 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence se détaillent comme suit :

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	DISTRIBUTION	RESULTAT 2024	VARIATIONS	31/12/2024
QUOTE-PART DE SITUATION NETTE	11 016	-1 950	3 010	-233	11 842

5.1.5 STOCKS ET EN-COURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

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

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2023	STOCKAGE	DESTOCKAGE	VARIATIONS	31/12/2024
OPERATIONS IMMOBILIERES BRUTES	257 863	54 013	-119 604	71 740	264 013
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	-6 475	-4 937	1 551	0	-9 861
TOTAUX	251 389	49 076	-118 053	71 740	254 152

La variation correspond aux encours des sociétés du Groupe Capelli rachetées.
Au 31 décembre 2024, les stocks achevés non vendus s’élèvent à 30 548 K€ (contre 22 423 K€ au 31/12/2023) représentant 54 logements (37 en 2023) et 860.5 m² de commerces en pied d’immeubles achevés (390.4 m² en 2023).

5.1.6 CRÉANCES D’EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
CREANCES CLIENTS	541 950	612 202
PROVISION POUR DEPRECIATION DES CLIENTS	-1 000	-471
CREANCES CLIENTS VALEURS NETTES	540 950	611 731
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	30 319	41 807
AUTRES CREANCES	71 311	56 596
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES AUTRES CREANCES	-1 219	-983
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	5 984	5 891
VALEURS NETTES	106 395	103 311

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

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
CREANCES CLIENTS	611 731			611 731
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	41 807			41 807
AUTRES CREANCES (*)	48 086	8 510		56 596
TOTAUX	701 624	8 510	0	710 134

(*) Cela correspond principalement aux comptes courants pour 41 127 K€

5.1.7 DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	29 125	47 634
DISPONIBILITES	52 964	44 823
VALEURS NETTES	82 088	92 457

5.2 PASSIFS

5.2.1 TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

(En milliers d'Euros)

	CAPITAL	PRIMES SUR CAPITAL	RESERVES	RESULTAT	SITUATION NETTE PART DU GROUPE	MINORITAIRES	SITUATION NETTE CONSOLIDEE
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 31/12/2023	54 450	8 503	157 048	4 217	224 218	7 187	231 405
AFFECTATION RESULTAT 2023			4 217	-4 217	0		0
DISTRIBUTION			-8 349		-8 349	-1 221	-9 570
RESULTAT 2024				-9 232	-9 232	5 330	-3 901
AUTRES MOUVEMENTS			68		68	-9	59
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 31/12/2024	54 450	8 503	152 985	-9 232	206 706	11 286	217 992

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 3 630 000 actions au nominal de 15 euros.

5.2.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES		VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2024
			Utilisées	Non utilisées		
RISQUES	8 062	13 100	-3 849	-324	35	17 024
LITIGES	261	10	-52		-6	213
AUTRES PROVISIONS	1 255	55	-14			1 295
TOTAUX	9 578	13 164	-3 915	-324	29	18 532

Les dotations aux provisions s’expliquent principalement par :

Et les reprises :

Logement Régions	: 6 763 K€	Contentieux	Logement Régions	: - 1 569 K€	Contentieux
Risques sociaux	: 832 K€	Contentieux	Risques sociaux	: - 614 K€	Contentieux
Tertiaire IDF	: 3 021 K€	Contentieux	Tertiaire IDF	: -1 372 K€	Contentieux
Logement IDF	: 2 493 K€	Contentieux	Logement IDF	: - 632K€	Contentieux

5.2.3 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, ET AUTRES DETTES FINANCIERES

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
EMPRUNTS ET DETTES BANCAIRES	131 561	177 403
COMPTES COURANTS ASSOCIES	52 595	47 975
VALEURS NETTES	184 156	225 377

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	95 055	82 348		177 403

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

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
FOURNISSEURS	154 798	121 336
DETTES FISCALES ET SOCIALES	88 646	97 222
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	7 332	4 259
AUTRES DETTES	2 199	3 420
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	331 183	401 554
VALEURS NETTES	584 159	627 791

1/

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

1/ Les impôts différés actifs sont compensés avec les impôts différés passifs au 31 Décembre 2023 et 2024.

5.3 COMPTE DE RÉSULTAT

5.3.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

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

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	31/12/2024
Ventes de programmes	491 665	513 894
Production vendue de services	18 382	15 174
CHIFFRE D'AFFAIRES	510 047	529 068

5.3.2 DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
DOTATIONS SUR IMMOBILISATIONS	-755	-723
DOTATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	-4 819	-4 820
REPRISES SUR ACTIF CIRCULANT	6 455	2 394
DOTATIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-4 509	-13 164
REPRISES SUR RISQUES ET CHARGES	2 213	4 239
TOTAUX	-1 415	-12 073

5.3.3 FRAIS DE PERSONNEL

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
SALAIRES BRUTS	22 550	23 673
CHARGES SOCIALES	11 149	10 811
TOTAUX	33 699	34 485

5.3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
LOCATIONS ET CHARGES LOCATIVES	5 096	4 882
REMUN.D'INTERMEDIAIRES & HONORAIRES	9 036	7 889
FRAIS DE PUBLICITE	4 746	3 850
AUTRES CHARGES EXTERNES	19 747	16 759
TOTAUX	38 625	33 380

5.3.5 RÉSULTAT FINANCIER

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
DOTATIONS FINANCIERES	-2	
REPRISES FINANCIERES	836	579
CHARGES FINANCIERES	-6 758	-4 222
PRODUITS FINANCIERS	5 091	6 331
TOTAUX	-832	2 688

5.3.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
PRIX CESSION ELEMENTS D'ACTIFS	64	616
VNC ACTIFS CEDES	-156	-905
DOTATION PROVISIONS	-278	-67
REPRISES PROVISIONS	145	148
DIVERS	-1 056	-922
TOTAUX	-1 281	-1 130

5.3.7 IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

La charge d'impôt comptabilisée se ventile comme suit :

	2023	2024
Impôts exigibles	(3 803)	(215)
Impôts différés	1 411	3 075
Provision pour Impôt		
Total impôts	(2 392)	2 860

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

	Base	IS	Taux
<u>SOGE PROM</u>			
Résultat courant	-6 923	-11 350	
Résultat exceptionnel	-1 130		
Résultat des mises en équivalence transparentes	-191		
Part des minoritaires dans les transparentes IG	- 3 106		
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante (25,83 %)		2 932	25,83 %
<u>Ecart entre impôt théorique et impôt effectif sur :</u>			
Différences permanentes :	-286	74	
Différences temporaires :			
Autres différences temporaires	545	-141	
Total charge d'impôts		2 865	25,24 %

a. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

SOGEPROM a délivré pour le compte de ses filiales de promotion immobilière et majoritairement au bénéfice des organismes de financement, divers cautionnements à hauteur de 6 178 K€.

Engagements reçus

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties, essentiellement de paiement d’indemnité d’immobilisation, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 22 478 K€.

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties d’achèvement sur les opérations immobilières en cours de construction, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 256 601 K€.

Les lignes de crédit autorisées non utilisées pour l’ensemble des filiales de Sogeprom représentent 338 855 K€.

Passifs éventuels

Le groupe SOGEPROM est assigné au titre de diverses réclamations pour un montant global de 51 780 K€. Des provisions ont été constituées dans les structures appropriées à hauteur des risques estimés soit 2 921 719 K€.

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

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
PROMOTION LOGEMENTS	216 682	178 990	234 968	294 090			451 650	473 080
PROMOTION ENTREPRISE	36 146	26 422	20 822	28 500			56 968	54 922
COMMERCES							0	0
AUTRES							1 429	1 067
TOTAUX	252 828	205 412	255 790	322 590	0	0	510 047	529 068

Le Chiffre d’affaires de Sogeprom Réalisation 2023 et 2024 a été réparti entre logements, entreprise IDF et Province.

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

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
PROMOTION LOGEMENTS	65 070	53 681	177 460	180 455			242 531	234 137
PROMOTION ENTREPRISE	2 912	9 945	5 939	10 063	3	3	8 853	20 011
COMMERCES							0	0
AUTRES							5	5
TOTAUX	67 982	63 626	183 399	190 518	3	3	251 389	254 152

Les Encours de Sogeprom Réalisation 2023 et 2024 ont été répartis entre logements, entreprise IDF et Province.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES ET PAR PÔLES

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
PROMOTION LOGEMENTS	19 376	20 955	14 243	4 647			33 619	25 602
PROMOTION ENTREPRISE	3 365	-1 502	4 968	2 799	-528		7 806	1 296
COMMERCES			835	-7			835	-7
AUTRES							-32 569	-36 502
TOTAUX	22 741	19 452	20 046	7 439	-528	0	9 691	-9 611

Le Résultat d’exploitation de Sogeprom Réalisation 2023 et 2024 a été réparti entre logements, entreprise IDF et Province.

6.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D’ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

Des jetons de présence ont été comptabilisés pour un montant de 12 K€ au titre de l’exercice 2024.

6.3 EFFECTIFS

L’effectif moyen 2024 du groupe SOGE PROM est de 255,6.

Répartition des effectifs de fin de période :	2023	2024
Sogeprom	169,8	131
Centre Val de Loire	7	2
Pragma	47,1	33,3
Projectim	13,9	13
Sogeprom Lyon	16,8	16,8
Sogeprom Côte d’Azur	17	14
Investir Immobilier Normandie	20,5	14,7
Isère	7	6
Aquitaine	4	4
Détachés	9	9
Total	312,1	243,8

6.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Deloitte				Ernst & Young				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	0	81	0%	35%	83	81	39%	36%	83	0	37%	0%
- Autres entités dans le groupe	0	153	0%	65%	129	145	61%	64%	142	21	63%	100%
Services autres que la certification des comptes												
- Emetteur												
- Autres entités dans le groupe												
Sous-total	0	234	0%	100%	212	226	100%	100%	225	21	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social		0%		0%		0%		0%		0%		0%
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Sous-total												
TOTAL	0	234	0%	100%	212	226	100%	100%	225	21	100%	100%

6.5 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

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

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

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

6.6 FAITS MARQUANTS ET ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Evènement post-clôture

Nous n’avons pas connaissance d’évènements postérieurs susceptibles d’impacter significativement les résultats 2024 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l’exercice et la date à laquelle ce document est établi.

La mise en œuvre du PSE annoncé au cours de l’exercice 2024, avec le départ de 44 emplois sur le Groupe, a eu un impact de 3,8 M€ dans les comptes 2024 de SOGEPROM.

7. TABLEAUX DE FINANCEMENT
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2024

KEUR

	2023	2024
Flux de Trésorerie liés à l'activité		
Résultat net part du groupe	4 217	-9 232
+ Résultat hors groupe	2 613	5 330
- Quote-part dans les résultats des MEE	-3 372	-3 010
Résultat Net des sociétés intégrées	3 459	-6 911
Elimination des charges et produits sans incidences sur la trésorerie		
Dotations/ Reprises amortissements et provisions	4 077	10 706
Variations des impôts différés	-1 411	-3 075
Plus et moins-values de cession, nettes	4 166	502
Abandons de créances		
Marge Brute d'autofinancement des sociétés intégrées	10 291	1 222
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2 294	1 950
Variation du besoin en fonds de roulement (hors comptes courants)	67 686	-22 896
Variation des apports en compte courant aux opérations de promotion	-50 912	4 800
Flux Net de Trésorerie lié à l'activité	29 358	-14 924
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	-3 628	-1 629
Cessions d'immobilisations	2 085	1 805
Incidence des variations de périmètre	-1 548	2 446
Variation nette des placements à court terme	-8 603	2 512
Flux Net de Trésorerie lié aux opérations d'investissement	-11 693	5 134
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés	-38 130	-8 895
Augmentation de capital	4	0
Remboursements nets d'emprunts	24 726	23 516
Variation nette des concours bancaires courants	1 453	-1 453
Flux Net de trésorerie liés aux opérations de financement	-11 947	13 168
Incidence de la variation des taux de change	-4	-1
Variation de Trésorerie	5 714	3 376
Trésorerie d'ouverture	-17 589	-11 875
Trésorerie de clôture	-11 875	-8 499

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG Audit

Sogeprom

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

KPMG S.A.
Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 R.C.S. Nanterre

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

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

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

Sogeprom

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Sogeprom,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Sogeprom relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris-La Défense, le 13 juin 2025

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG Audit

François Plat

Luc Valverde

COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31/12/2024

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2024

(montants exprimés en milliers d'euros)

ACTIF	31/12/2024	31/12/2023	PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF IMMOBILISE	28 041	28 475	CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	206 706	224 218
Capital souscrit non appelé	13		Capital (1)	54 450	54 450
Immobilisations incorporelles	4 797	6 405	Prime d'apport (1)	8 503	8 503
Dont écart d'acquisition	3 625	5 191	Réserves et résultat consolidés (2)	143 753	161 265
Immobilisations corporelles	1 440	1 887	Autres (3)		
Immobilisations financières	9 948	9 167	INTERETS MINORITAIRES	11 286	7 187
Titres mis en équivalence	11 842	11 016			
			PROVISIONS	18 532	9 578
ACTIF CIRCULANT	1 061 651	980 822	DETTES	853 169	768 315
En-cours de programmes immobiliers	254 152	251 389	Emprunts et dettes financières	177 403	131 561
Clients et comptes rattachés	611 731	540 950	Autres dettes financières (cptes courants)	47 975	52 595
Autres créances et comptes de régularisation	103 311	106 395	Fournisseurs et comptes rattachés	121 336	154 798
Valeurs mobilières de placement	47 634	29 125	Autres dettes et comptes de régularisation (4)	506 455	429 360
Disponibilités	44 823	52 964			
TOTAL ACTIF	1 089 692	1 009 297	TOTAL PASSIF	1 089 692	1 009 297

(1) De l'entité mère consolidante

(2) Dont résultat net consolidé

(3) Dont impôts différés passifs

-9 232

4 217

4 259

7 332

Ecart Actif / Passif

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DÉCEMBRE 2024

(montants exprimés en milliers d'euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Chiffre d'affaires	529 068	510 047
Autres produits d'exploitation (locations, indemnités...)	10 752	11 950
Achats consommés (nets de variation de stocks)	-467 485	-436 328
Charges de personnel	-34 485	-33 699
Autres charges d'exploitation	-33 380	-38 625
Impôts et taxes	-2 008	-2 239
Dotations/reprises aux amortissements et provisions	-12 073	-1 415
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-9 611	9 691
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-1 719	-1 727
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	-11 330	7 964
Charges et produits financiers	2 688	-832
Charges et produits exceptionnels	-1 130	-1 281
Impôts sur les résultats	2 860	-2 392
Résultat net des entreprises intégrées	-6 911	3 459
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	3 010	3 372
Résultat net de l'ensemble consolidé	-3 901	6 830
Intérêts minoritaires	-5 330	-2 613
Résultat net (Part du Groupe)	-9 232	4 217
nombre d'actions (clôture)	3 630 000	3 630 000
nombre moyen d'actions	3 630 000	3 630 000
Résultat par action	-2,54	1,16
Résultat dilué par action	0,00	0,00

ANNEXES

AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31/12/2024

- SOMMAIRE -

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

1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

2.1 MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 DATES DE CLÔTURE DES EXERCICES

La consolidation est réalisée à partir des comptes individuels des sociétés du groupe arrêtés au 30 septembre ou au 31 décembre 2024.

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

2.3 ÉCARTS DE PREMIÈRE CONSOLIDATION

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

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

2.4 ÉCARTS DE CONVERSION

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

2.5 IMPOSITIONS

2.5.1 IMPOSITION DIFFÉRÉE

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

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

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

Par ailleurs la constatation des marges à l'avancement dans les comptes 2024 a entraîné la comptabilisation d'une charge d'impôt différé de 1 338 K€, dont 412 K€ de charges sur les sociétés consolidées en intégration globale et proportionnelle.

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

Les principales catégories d'impôts différés au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Catégories d'impôt		Montant 2024 (En K€)	Montant 2023 (En K€)
Provisions pour risques non déductibles	IDA	747	207
Reports déficitaires	IDA	278	286
Marges à l'avancement	IDP	(6 317)	(7 797)
Autres différences temporaires	IDA	1 033	(28)
TOTAL		(4 259)	(7 332)

2.5.2 INTÉGRATION FISCALE

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

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

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

Les sociétés suivantes sont ainsi intégrées fiscalement en 2024 :

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

3. INFORMATIONS SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes ont été intégrées globalement ou proportionnellement :

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2024	METHODE CONSO 31/12/2024
SOGEPROM SA	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM REALISATIONS	100,00%	IG			100,00%	IG
SAINT DENIS WILSON	60,00%	IG			60,00%	IG
RESIDENCE DU DONJON	40,00%	IP			40,00%	IP
COPRIM RESIDENCES SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM PARTENAIRES	100,00%	IG			100,00%	IG
AMENAGEMENT FORUM SEINE	33,33%	IP			33,33%	IP
	33,33%	IP		PROMOSEINE SNC		
SOGEPROM ENTREPRISES	100,00%	IG			100,00%	IG
PRAGMA	100,00%	IG			100,00%	IG
AMENAGEMENT DU MARTINET	50,00%	IP			50,00%	IP
JACQUES COEUR	50,00%	IP			50,00%	IP
MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM SUD REALISATIONS SAS	100,00%	IG			100,00%	IG
1134 AVENUE DE L'EUROPE	50,00%	IP			50,00%	IP
PRADES BLEU HORIZON	50,00%	IP			50,00%	IP
	60,00%	IG		282 MONTOLIVET 12		
GIGNAC MOUSSELINE	70,00%	IG			70,00%	IG
ST BARNABE 13004	50,00%	IP			50,00%	IP
MONROC - LOT 3	50,00%	IP			50,00%	IP
ROUSSET - LOT 3	70,00%	IG			70,00%	IG
CUGNAUX - LEO LAGRANGE	50,00%	IP			50,00%	IP
MEHUL 34000	70,00%	IG			70,00%	IG
LES 3 LUC SCCV	100,00%	IG			100,00%	IG
SAINT JUST DAUDET	80,00%	IG			80,00%	IG
IDEAL MODUS 1.0	80,00%	IG			80,00%	IG
SAINT MARTIN DU TOUCH ILOT S9	50,00%	IP			50,00%	IP
TRETS CASSIN LOT 4	70,00%	IG			70,00%	IG
ISTRES PAPAILLE	70,00%	IG			70,00%	IG
TOULOUSE LES IZARDS	51,00%	IG			51,00%	IG
BASTIDES FLEURIES	64,29%	IG			64,29%	IG
BEZIERS - LA COURONDELLE	50,00%	IP			50,00%	IP
			AIX BOUENHOURE		55,00%	IG
INVESTIR IMMOBILIER NORMANDIE	100,00%	IG			100,00%	IG
NORMANDIE RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
LES MESANGES	55,00%	IG			55,00%	IG
CHARTREUX LOT E	100,00%	IG			100,00%	IG
CAEN CASERNE MARTIN	100,00%	IG			100,00%	IG
CHARTREUX LOT C	50,00%	IP			50,00%	IP
	50,00%	IP		BOIS GUILLAUME PARC DE HALLEY		
JDA OUISTREHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
NORMANDIE REALISATIONS	100,00%	IG			100,00%	IG
ETERVILLE ROUTE D'AUNAY	50,00%	IP			50,00%	IP
EPRON - ZAC OREE DU GOLF	70,00%	IG			70,00%	IG
DEVILLE CARNOT	60,00%	IG			60,00%	IG
VERNONNET - FIESCHI	51,00%	IG			51,00%	IG
ROUEN RUE LOUIS BLANC	50,00%	IP			50,00%	IP
LES HAUTS VERGERS	55,00%	IG			55,00%	IG
ETAMPES NOTRE DAME	50,00%	IP			50,00%	IP
CIP	60,00%	IG			60,00%	IG
UEC PROMOTION	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGECIP	80,00%	IG			80,00%	IG
PROJECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
	100,00%	IG		SOGEPROM CESKA REPUBLIQUA		
CIP RESIDENCES	80,00%	IG			80,00%	IG
PROJECTIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM ROMANIA SRL	100,00%	IG			100,00%	IG
LINAS COEUR VILLE 1	71,00%	IG			71,00%	IG
ROGARIU	75,00%	IG			75,00%	IG
TOUR D² SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM MICHLE s.r.o.	100,00%	IG			100,00%	IG
	70,00%	IG		LES PORTES DU LEMAN		
SOGECTIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
SEINE CLICHY	100,00%	IG			100,00%	IG
LAVOISIER	80,00%	IG			80,00%	IG
PATIOS D'OR FLEURY LES AUBRAIS	64,00%	IG			64,00%	IG
SOGEPROM LYON AMENAGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
RIVAPRIM RESIDENCES	100,00%	IG			100,00%	IG
AQPRIM PROMOTION	79,80%	IG			79,80%	IG
AIX BORDS DU LAC 3	50,00%	IP			50,00%	IP
	100,00%	IG		RHIN ET MOSELLE 1		
JARDINS D'IRIS	60,00%	IG			60,00%	IG
RIVAPRIM HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
SCS IMMOBILIER D'ENTREPRISES	52,80%	IG			52,80%	IG
	50,00%	IP		CHELLES AULNOY MENDES FRANCE		
LES SUCRES	50,00%	IP			50,00%	IP

STRUCTURES	TAUX D'INTERET 2023	METHODE CONSO 31/12/2023	ENTRANTES	SORTANTES	TAUX D'INTERET 2024	METHODE CONSO 31/12/2024
	70,00%	IG		LES ECRIVAINS		
FEP INVESTISSEMENTS SARL	100,00%	IG			100,00%	IG
CLICHY BRC	50,00%	IP			50,00%	IP
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	51,00%	IG			51,00%	IG
ESPACES DE DEMAIN	50,00%	IP			50,00%	IP
PORTE DU CANAL	50,00%	IP			50,00%	IP
EURONANTES 1E SCCV	50,00%	IP			50,00%	IP
AMIENS - AVENUE GENERAL FOY	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM CENTRE VAL DE LOIRE	100,00%	IG			100,00%	IG
PARIS ALBERT	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM ALPES HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
BRON CARAVELLE	50,00%	IP			50,00%	IP
GIVORS ROBICHON	85,00%	IG			85,00%	IG
SOGAB ROMAINVILLE	80,00%	IG			80,00%	IG
SOGEMYSJ	51,00%	IG			51,00%	IG
LYON LA FABRIC	50,00%	IP			50,00%	IP
PROJECTIM IMMOBILIER	100,00%	IG			100,00%	IG
SOGEPROM LYON HABITAT	100,00%	IG			100,00%	IG
	50,00%	IP		MADELEINE SAINT CHARLES		
NICE ARENAS	100,00%	IG			100,00%	IG
SOJEPRIM	100,00%	IG			100,00%	IG
SGP REALISATIONS COTE D'AZUR	100,00%	IG			100,00%	IG
NOISY BOISSIERE	51,00%	IG			51,00%	IG
MERIGNAC OASIS URBAINE	90,00%	IG			90,00%	IG
SOPRAB IDF	70,00%	IG			70,00%	IG
	50,00%	IP		AMPERIM		
	100,00%	IG		VILLEURBANNE TEMPO		
LESQUIN PARC	50,00%	IP			50,00%	IP
TIR A L'ARC AMENAGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
FAVERGES	100,00%	IG			100,00%	IG
SENSORIUM LOGEMENT	50,00%	IP			50,00%	IP
SENSORIUM BUREAUX	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGAB ILE DE FRANCE	80,00%	IG			80,00%	IG
ANNEMASSE ILOT BERNARD	80,00%	IG			80,00%	IG
ILOT AB	80,00%	IG			80,00%	IG
SOAX PROMOTION SAS	58,50%	IG			58,50%	IG
VIENNE BON ACCUEIL	50,00%	IP			50,00%	IP
VILLENEUVE D'ASCQ RUE DES TECHNIQUES	50,00%	IP			50,00%	IP
CANNES JOURDAN	50,00%	IP			50,00%	IP
BAC GALLIENI	51,00%	IG			51,00%	IG
MONS EQUATION	50,00%	IP			50,00%	IP
MARQUETTE CALMETTE	50,00%	IP			50,00%	IP
SCENES DE VIE SAS	50,00%	IP			50,00%	IP
PAYSAGES SAS	51,00%	IG			51,00%	IG
NOGENT PLAISANCE	60,00%	IG			60,00%	IG
VILLENEUVE ASCQ TECHNIQUES BUR	50,00%	IP			50,00%	IP
BOURG BROU	60,00%	IG			60,00%	IG
MADELEINE PRE CATELAN	51,00%	IG			51,00%	IG
VILLAS URBAINES	80,00%	IG			80,00%	IG
CHOISY LOGEMENT	100,00%	IG			100,00%	IG
908 REPUBLIQUE	50,00%	IP			50,00%	IP
DUNKERQUE PATINOIRE DEV	50,00%	IP			50,00%	IP
CLICHY BAC D'ASNIERES	75,00%	IG			75,00%	IG
WAMBRECHIES RESISTANCE	50,00%	IP			50,00%	IP
VILLENEUVE VILLAGE BONGARDE	51,00%	IG			51,00%	IG
SOGEXA	60,00%	IG			60,00%	IG
LES JARDINS DU VILLAGE	80,00%	IG			80,00%	IG
GOELETES GRAND LARGE	50,00%	IP			50,00%	IP
ERAGNY GUICHARD	51,00%	IG			51,00%	IG
MASSY NOUAILE	80,00%	IG			80,00%	IG
VILLENEUVE BONGARDE T2	51,00%	IG			51,00%	IG
IVRY CHAUSSINAND	64,00%	IG			64,00%	IG
HPL ARROMANCHES	100,00%	IG			100,00%	IG
			BERGERIE CHATEL		51,00%	IG
			VAUBAN DESMAZIERES		67,00%	IG
			EMPREINTE		51,00%	IG
			LA RESERVE		60,00%	IG
			JUSTE-SOGEPROM		70,00%	IG
			SAINT NAZAIRE MDP ILOT V4		80,00%	IG
			BORDEAUX BOUTAUT		51,00%	IG
			LAGNY LECLERC		51,00%	IG
			ST GERMAIN BENI		51,00%	IG
			BRIE COSSIGNY		70,00%	IG
			SALLANCHES MONTFORT		70,00%	IG
			THONON ALLINGES		70,00%	IG
			AUBERVILLIERS 23 LANDY		51,00%	IG
			COUNTRY GOULET		51,00%	IG
			ETAMPES PARIS		51,00%	IG
			VERMELLES NATIONALE		51,00%	IG
			LES NOUVEAUX PARTENAIRES AURA		70,00%	IG
			LES NOUVEAUX PARTENAIRES IDF		70,00%	IG
			ZAC DES DOCKS R4		70,00%	IG
DOMAINE DE STONEHAM	50,00%	IP			50,00%	IP
FONTENAY ESTIENNES D'ORVES	50,00%	IP			50,00%	IP
SOGEPROM SERVICES	100,00%	IG			100,00%	IG
SODEPROM	100,00%	IG			100,00%	IG

IG = INTEGRATION GLOBALE

IP = INTEGRATION PROPORTIONNELLE

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PERIMETRE CONSOLIDATION

Evolution quantitative par méthode de consolidation (en nombre de sociétés consolidées)	12/2023	Entrées	Sorties	Chgt de méthode conso	12/2024
Intégrations globales	96	20	-6		110
Intégrations proportionnelles	49		-5		44
Mises en équivalence	65		-12		53
TOTAUX	210	20	-23	0	207

Sur les 20 entrantes :

- 7 sont des créations de sociétés (7 IG)
- 12 sont des rachats de société (12 IG)
- 1 société dont le taux de détention était de 10% (HG), désormais consolidée (1 IG)

Sur les 23 sorties

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

4. RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

4.1 ACTIF IMMOBILISÉ

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles :

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

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

Les immobilisations financières comprennent :

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

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

Les titres mis en équivalence :

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

4.2 ACTIFS CIRCULANT

Stocks et encours de production :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances clients et comptes rattachés – Autres Créances

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

4.3 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

Elles comprennent notamment :

- Les provisions pour risques et charges à hauteur de 18 532 K€ dont :
 - o Les provisions destinées à couvrir les litiges, contentieux et aléas prévisibles des activités du Groupe, ces dernières s'élèvent à 3 548 K€ ;
 - o Les provisions pour risques sociaux qui s'élèvent à 1 556 K€ ;
 - o Les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des litiges fiscaux pour un montant de 194 K€. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés et font l'objet éventuellement d'une provision pour risques lorsqu'ils sont contestés ;
 - o Les provisions pour pertes à terminaison concernant les opérations immobilières en cours, qui sont évaluées à partir des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération, sans compensation, elles s'élèvent à 11 939 K€.
- La provision pour engagements de retraite et assimilés.
Les engagements de retraite et assimilés sont évalués selon les principes définis par la réglementation internationale. Le coût des indemnités de départ, des compléments de retraite et des engagements assimilés est pris en charge au fur et à mesure de l'acquisition des droits par les salariés. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'ancienneté du personnel et de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date de départ en retraite ou à l'âge minimum requis pour en bénéficier dans le cas où certains droits sont acquis de manière irrévocable avant cette date. Le calcul repose sur une méthode actuarielle intégrant des hypothèses d'évolution des salaires, d'âge de départ et de rentabilité des placements à long terme. Le taux d'actualisation retenu pour 2024 est de 3,16 %. Le total des provisions constituées à la clôture de l'exercice s'élève à 1 295 K€.

4.4 COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

4.4.2 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE :

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

	12/2024	12/2023
<i>Numérateur</i>		
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	-9 232	4 217
<i>Dénominateur</i>		
Nombre d'actions moyen à la date de clôture	3 630 000	3 630 000
Résultat net part du groupe par action (en Euros)	-2 ,54	1,16

5. PRINCIPAUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

5.1 ACTIFS

5.1.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2023	ACQUISITIONS	CESSIONS	Reclassement	31/12/2024
LOGICIELS	4 339	436			4 775
DROIT DE BAIL	121				121
FONDS COMMERCIAL	376				376
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS	574		-289		285
ECARTS D'ACQUISITION	18 916	152			19 068
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24 325	588	-289	0	24 624

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES	Reclassement	31/12/2024
LOGICIELS	4 075	188			4 263
DROIT DE BAIL	0				0
FONDS COMMERCIAL	121				121
ECARTS D'ACQUISITION	13 725	1 719			15 444
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	17 920	1 907	0	0	19 827
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 405				4 797

5.1.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2023	ACQUISITIONS	CESSIONS	Variation périmètre	31/12/2024
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	236				236
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 329	88			7 417
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 565	88	0	0	7 652

(En milliers d'Euros)

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES	Variation périmètre	31/12/2024
TERRAINS	0				0
CONSTRUCTIONS	235				235
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 443	534			5 977
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 678	534	0	0	6 212
TOTAL VNC IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 887				1 441

5.1.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	AUGMENTATION	DIMINUTION	VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2024
VALEURS BRUTES					
TITRES DE PARTICIPATION	219		0	-6	213
DIVIDENDES A RECEVOIR	440	1 180			1 620
PRETS, CAUTIONNEMENTS ET AUTRES CREANCES	8 984	1 115	-1 715	125	8 510
TOTAL VALEURS BRUTES	9 644	2 296	-1 715	119	10 343
PROVISIONS					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES TITRES	-118				-118
AUTRES PROVISIONS	-358	-67	148		-277
TOTAL PROVISIONS	-476	-67	148	0	-395
TOTAL VNC DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	9 167				9 948

Les titres de participations non consolidés se détaillent comme suit :

SOCIETES	MONTANT		
	MONTANT CAPITAL K€	TAUX DE CONTRÔLE GROUPE	VALEUR BRUTE DES TITRES K€ AU 31/12/2024
169 SAINT SIMON	1,52	50,00%	0,76
DOMAINE DURANDY	1,60	25,00%	0,40
ADRELLES	1,52	80,00%	1,22
DU PIERLAS	1,60	28,00%	0,45
DIAGONALE	0,10	75,00%	0,08
VERT COTEAU NICE	1,60	35,00%	0,56
AZURELLES	1,52	30,00%	0,46
PROMOSEINE SNC	0,21	33,33%	0,08
282 MONTOLIVET 12	2,00	60,00%	1,20
BOIS GUILLAUME PARC DE HALLEY	1,00	50,00%	0,50
CHARITE GIRANDIERE	2,00	50,00%	1,00
CANNES GRAND PARC	1,50	15,00%	0,23
TERRASSES DU BEL AIR	2,00	40,00%	0,80
CAP VERT	5,00	30,00%	1,50
CARRE SAINT-LOUIS	15,24	49,00%	7,47
VALENCE CHAMPS DE MARS	1,60	50,00%	0,80
CITADELLE	15,24	15,60%	2,38
LES BAIGNOTS	2,00	40,00%	0,00
CLOS FABRON	15,25	30,00%	4,57
SAINT CLAIR	1,00	50,00%	0,50
COTE CROISE	1,52	25,00%	0,38
COURS LAFAYETTE	1,52	30,00%	0,46
CYCLADES D'AVIGNON	0,10	75,00%	0,08
DOMAINE ATEKA	2,00	40,00%	0,80
DOMAINE ENTRE LES HORTS	7,62	25,00%	1,91
SOGEPROM ATLANTIQUE	1,60	80,00%	1,28
PARC ACTIVITES VALENTINE	16,00	30,00%	4,80
LYON BON LAIT	1,60	35,00%	0,56

LES PORTES DU LEMAN	1,60	70,00%	1,12
ROUBAIX FOCH LECLERC	1,00	30,00%	0,30
JARDINS DE BOURBRE	1,60	40,00%	0,64
HAUTS DE FONTAINE	3,05	30,00%	0,91
JACQUEMARS GIELLE BOURGOGNE	1,60	25,00%	0,40
JARDINS ELSA	1,52	40,00%	0,61
PARC SAINT ETIENNE	2,00	40,00%	0,00
LA CROISIERE	2,00	45,00%	0,00
LA JARDINERIE	1,00	37,50%	0,38
LAVANDOU	16,00	40,00%	6,40
LE BAILLY	1,00	40,00%	0,40
LES 7 DENIERS	1,52	50,00%	0,76
ANTARES	0,20	45,00%	0,09
LEZVERT	0,15	80,00%	0,12
KYMA MERIGNAC	1,60	30,00%	0,48
MANOIRS DE FONTANIERES	1,50	25,00%	0,38
MADELEINE SAINT CHARLES	1,60	50,00%	0,80
MENTON VILLA FARNESE	1,52	25,00%	0,38
AMPERIM	1,00	50,00%	0,50
PERI GINOUX MONT ROUGE	1,60	50,00%	0,80
PERIGARES	1,50	33,00%	0,50
VILLEURBANNE TEMPO	1,60	100,00%	1,60
RESIDENCE BEL CANTO	1,60	34,00%	0,54
RESIDENCE DE RIQUIER	1,60	25,00%	0,40
RESIDENCE DU GOLF	1,83	15,00%	0,27
RESIDENCE DU PARC STRASBOURG	1,00	37,50%	0,38
HEGEL PROJECTIM	1,60	85,00%	1,36
BOBIGNY HOTEL DE VILLE	1,60	35,00%	0,56
HAUSQUETTE 1	2,00	40,00%	0,00
SAINT MORITZ	3,05	25,00%	0,76
SAMVER	1,52	15,00%	0,23
VERLAINE	0,10	30,00%	0,03
VILLEVIEILLE	1,60	25,00%	0,40
LYON JOANNES	1,50	50,00%	0,75
CANNES MARIA AMENAGEMENT	1,00	15,00%	0,15
QUINTESSANCE VALESCURE	1,50	50,00%	0,75
MERIGNAC 53/55 RUE LEON BLUM	1,60	30,00%	0,48
GALLIENI	2,00	33,00%	0,00
RSS ICB RESIDE ETUDES	2,00	20,00%	0,40
LIEUSAINTE RUE DE PARIS	1,60	50,00%	0,80
ITSAS LARRUN	2,00	40,00%	0,00
MS FRANCE SAS	37,00	40,00%	14,80
L'ALTUIS	1,00	40,00%	0,40
MONTREUIL ACACIA	1,60	80,00%	1,28
BAHIA	1,00	51,00%	0,51
MANOIR DE JEREMY	1,60	40,00%	0,64
LE BOTERO	1,60	30,00%	0,48
L'OREE DES LACS	1,60	70,00%	1,12
PROJECTIM MARCQ COEUR DE VILLE	1,60	60,00%	0,96
ANTONY DOMAINE DE TOURVOIE	50,00	50,00%	25,00
COURBEVOIE HUDRI	1,00	20,00%	0,20
AUBERVILLIERS CREVECOEUR	1,60	35,00%	0,56
CREIL GAMBETTA	1,60	35,00%	0,56
ENGHIEN VERDUN	1,60	35,00%	0,56
MARCOUSSIS BELLEJAME	1,60	50,00%	0,80
AIX BORDS DU LAC 4	0,20	50,00%	0,10
MUREAUX DUNANT	1,60	35,00%	0,56
PARIS 182 CHÂTEAU DES RENTIERS	1,60	60,00%	0,96

RESIDENCIAL	1,00	68,40%	0,68
SAVIGNY MONT BLANC	1,60	35,00%	0,56
128 MARIUS AUFAN	1,52	60,00%	0,91
BUREAUX DORA MAAR	1,00	43,25%	0,43
DU SEPTENTRION	1,52	30,00%	0,46
ISSY 11.3 GALLIENI	37,50	50,00%	18,50
MOSKOWA	0,10	50,00%	0,08
BALARUC	0,10	33,00%	0,03
BAS FOURNEAUX	0,10	34,00%	0,03
BULLE MARINE	0,10	75,00%	0,08
ETANG DE L'OR	0,15	50,00%	0,08
LATARIANE	0,15	46,00%	0,07
SAINT JAMES	0,15	45,00%	0,07
TERRASSES DU LEVANT	1,52	33,00%	0,50
VILLA MERMOZ	1,00	33,00%	0,33
CHENE A LEU 2	1,52	25,00%	0,38
ORPHEA	1,50	50,00%	0,75
VILLA DU MAINE	1,52	30,00%	0,46
JARDIN DES PRINCES	1,524	50,00%	0,762
COURNEUVE 20-26 FRANCS TIREURS	1,600	35,00%	0,560
LUCE CARRE D'OR	1,600	100,00%	1,600
AIX BORDS DU LAC 2	0,200	50,00%	0,100
DOMAINE DES PALMIERS	16,000	45,00%	87,236
ILOT CHAROST	1,600	25,00%	0,400
TOTAL VALEUR BRUTES DES TITRES			225,59
PROVISION POUR DEPRECIATION			-118,04
VALEUR NETTE COMPTABLE DES TITRES			107,54

5.1.4 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence se détaillent comme suit :

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	DISTRIBUTION	RESULTAT 2024	VARIATIONS	31/12/2024
QUOTE-PART DE SITUATION NETTE	11 016	-1 950	3 010	-233	11 842

5.1.5 STOCKS ET EN-COURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

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

(En milliers d'Euros)

VALEURS BRUTES	31/12/2023	STOCKAGE	DESTOCKAGE	VARIATIONS	31/12/2024
OPERATIONS IMMOBILIERES BRUTES	257 863	54 013	-119 604	71 740	264 013
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	-6 475	-4 937	1 551	0	-9 861
TOTAUX	251 389	49 076	-118 053	71 740	254 152

La variation correspond aux encours des sociétés du Groupe Capelli rachetées.

Au 31 décembre 2024, les stocks achevés non vendus s'élèvent à 30 548 K€ (contre 22 423 K€ au 31/12/2023) représentant 54 logements (37 en 2023) et 860.5 m² de commerces en pied d'immeubles achevés (390.4 m² en 2023).

5.1.6 CRÉANCES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
CREANCES CLIENTS	541 950	612 202
PROVISION POUR DEPRECIATION DES CLIENTS	-1 000	-471
CREANCES CLIENTS VALEURS NETTES	540 950	611 731
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	30 319	41 807
AUTRES CREANCES	71 311	56 596
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES AUTRES CREANCES	-1 219	-983
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	5 984	5 891
VALEURS NETTES	106 395	103 311

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

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
CREANCES CLIENTS	611 731			611 731
CREANCES ETAT ET ORGANISMES SOCIAUX	41 807			41 807
AUTRES CREANCES (*)	48 086	8 510		56 596
TOTAUX	701 624	8 510	0	710 134

(*) Cela correspond principalement aux comptes courants pour 41 127 K€

5.1.7 DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	29 125	47 634
DISPONIBILITES	52 964	44 823
VALEURS NETTES	82 088	92 457

5.2 PASSIFS

5.2.1 TABLEAU DE VARIATION DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

(En milliers d'Euros)

	CAPITAL	PRIMES SUR CAPITAL	RESERVES	RESULTAT	SITUATION NETTE PART DU GROUPE	MINORITAIRES	SITUATION NETTE CONSOLIDEE
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 31/12/2023	54 450	8 503	157 048	4 217	224 218	7 187	231 405
AFFECTATION RESULTAT 2023			4 217	-4 217	0		0
DISTRIBUTION			-8 349		-8 349	-1 221	-9 570
RESULTAT 2024				-9 232	-9 232	5 330	-3 901
AUTRES MOUVEMENTS			68		68	-9	59
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 31/12/2024	54 450	8 503	152 985	-9 232	206 706	11 286	217 992

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 3 630 000 actions au nominal de 15 euros.

5.2.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES		VARIATION DE PERIMETRE	31/12/2024
			Utilisées	Non utilisées		
RISQUES	8 062	13 100	-3 849	-324	35	17 024
LITIGES	261	10	-52		-6	213
AUTRES PROVISIONS	1 255	55	-14			1 295
TOTAUX	9 578	13 164	-3 915	-324	29	18 532

Les dotations aux provisions s'expliquent principalement par :

Et les reprises :

Logement Régions	: 6 763 K€	Contentieux	Logement Régions	: - 1 569 K€	Contentieux
Risques sociaux	: 832 K€	Contentieux	Risques sociaux	: - 614 K€	Contentieux
Tertiaire IDF	: 3 021 K€	Contentieux	Tertiaire IDF	: -1 372 K€	Contentieux
Logement IDF	: 2 493 K€	Contentieux	Logement IDF	: - 632K€	Contentieux

5.2.3 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES, ET AUTRES DETTES FINANCIERES

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
EMPRUNTS ET DETTES BANCAIRES	131 561	177 403
COMPTES COURANTS ASSOCIES	52 595	47 975
VALEURS NETTES	184 156	225 377

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR ECHEANCE	UN AN AU PLUS	DE 1 A 5 ANS	PLUS DE 5 ANS	TOTAL
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	95 055	82 348		177 403

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

(En milliers d'Euros)

VENTILATIONS PAR NATURE	31/12/2023	31/12/2024
FOURNISSEURS	154 798	121 336
DETTE FISCALE ET SOCIALE	88 646	97 222
IMPOTS DIFFERES PASSIFS	7 332	4 259
AUTRES DETTES	2 199	3 420
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	331 183	401 554
VALEURS NETTES	584 159	627 791

1/

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

1/ Les impôts différés actifs sont compensés avec les impôts différés passifs au 31 Décembre 2023 et 2024.

5.3 COMPTE DE RÉSULTAT

5.3.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

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

(En milliers d'Euros)

	31/12/2023	31/12/2024
Ventes de programmes	491 665	513 894
Production vendue de services	18 382	15 174
CHIFFRE D'AFFAIRES	510 047	529 068

5.3.2 DOTATIONS ET REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
DOTATIONS SUR IMMOBILISATIONS	-755	-723
DOTATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	-4 819	-4 820
REPRISES SUR ACTIF CIRCULANT	6 455	2 394
DOTATIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-4 509	-13 164
REPRISES SUR RISQUES ET CHARGES	2 213	4 239
TOTAUX	-1 415	-12 073

5.3.3 FRAIS DE PERSONNEL

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
SALAIRES BRUTS	22 550	23 673
CHARGES SOCIALES	11 149	10 811
TOTAUX	33 699	34 485

5.3.4 CHARGES D'EXPLOITATION

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
LOCATIONS ET CHARGES LOCATIVES	5 096	4 882
REMUN.D'INTERMEDIAIRES & HONORAIRES	9 036	7 889
FRAIS DE PUBLICITE	4 746	3 850
AUTRES CHARGES EXTERNES	19 747	16 759
TOTAUX	38 625	33 380

5.3.5 RÉSULTAT FINANCIER

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
DOTATIONS FINANCIERES	-2	
REPRISES FINANCIERES	836	579
CHARGES FINANCIERES	-6 758	-4 222
PRODUITS FINANCIERS	5 091	6 331
TOTAUX	-832	2 688

5.3.6 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(En milliers d'Euros)

	2023	2024
PRIX CESSION ELEMENTS D'ACTIFS	64	616
VNC ACTIFS CEDES	-156	-905
DOTATION PROVISIONS	-278	-67
REPRISES PROVISIONS	145	148
DIVERS	-1 056	-922
TOTAUX	-1 281	-1 130

5.3.7 IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

La charge d'impôt comptabilisée se ventile comme suit :

	2023	2024
Impôts exigibles	(3 803)	(215)
Impôts différés	1 411	3 075
Provision pour Impôt		
Total impôts	(2 392)	2 860

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

	Base	IS	Taux
<u>SOGEPROM</u>			
Résultat courant	-6 923		
Résultat exceptionnel	-1 130		
Résultat des mises en équivalence transparentes	-191		
Part des minoritaires dans les transparentes IG	- 3 106		
	-11 350		
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante (25,83 %)		2 932	25,83 %
<u>Ecart entre impôt théorique et impôt effectif sur :</u>			
Différences permanentes :	-286	74	
Différences temporaires :			
Autres différences temporaires	545	-141	
Total charge d'impôts		2 865	25,24 %

a. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

SOGEPROM a délivré pour le compte de ses filiales de promotion immobilière et majoritairement au bénéfice des organismes de financement, divers cautionnements à hauteur de 6 178 K€.

Engagements reçus

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties, essentiellement de paiement d'indemnité d'immobilisation, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 22 478 K€.

Les différentes sociétés du groupe ont accordé des garanties d'achèvement sur les opérations immobilières en cours de construction, cautionnées par des organismes bancaires, pour un montant de 256 601 K€.

Les lignes de crédit autorisées non utilisées pour l'ensemble des filiales de Sogeprom représentent 338 855 K€.

Passifs éventuels

Le groupe SOGEPROM est assigné au titre de diverses réclamations pour un montant global de 51 780 K€. Des provisions ont été constituées dans les structures appropriées à hauteur des risques estimés soit 2 921 719 K€.

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

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
PROMOTION LOGEMENTS	216 682	178 990	234 968	294 090			451 650	473 080
PROMOTION ENTREPRISE	36 146	26 422	20 822	28 500			56 968	54 922
COMMERCE							0	0
AUTRES							1 429	1 067
TOTAUX	252 828	205 412	255 790	322 590	0	0	510 047	529 068

Le Chiffre d'affaires de Sogeprom Réalisation 2023 et 2024 a été réparti entre logements, entreprise IDF et Province.

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

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
PROMOTION LOGEMENTS	65 070	53 681	177 460	180 455			242 531	234 137
PROMOTION ENTREPRISE	2 912	9 945	5 939	10 063	3	3	8 853	20 011
COMMERCE							0	0
AUTRES							5	5
TOTAUX	67 982	63 626	183 399	190 518	3	3	251 389	254 152

Les Encours de Sogeprom Réalisation 2023 et 2024 ont été répartis entre logements, entreprise IDF et Province.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES ET PAR PÔLES

(En milliers d'Euros)

	PARIS ET REGION PARISIENNE		PROVINCE		ETRANGER		TOTAL	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
PROMOTION LOGEMENTS	19 376	20 955	14 243	4 647			33 619	25 602
PROMOTION ENTREPRISE	3 365	-1 502	4 968	2 799	-528		7 806	1 296
COMMERCES			835	-7			835	-7
AUTRES							-32 569	-36 502
TOTAUX	22 741	19 452	20 046	7 439	-528	0	9 691	-9 611

Le Résultat d'exploitation de Sogeprom Réalisation 2023 et 2024 a été réparti entre logements, entreprise IDF et Province.

6.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

Des jetons de présence ont été comptabilisés pour un montant de 12 K€ au titre de l'exercice 2024.

6.3 EFFECTIFS

L'effectif moyen 2024 du groupe SOGEPROM est de 255,6.

Répartition des effectifs de fin de période :	2023	2024
Sogeprom	169,8	131
Centre Val de Loire	7	2
Pragma	47,1	33,3
Projectim	13,9	13
Sogeprom Lyon	16,8	16,8
Sogeprom Côte d'Azur	17	14
Investir Immobilier Normandie	20,5	14,7
Isère	7	6
Aquitaine	4	4
Détachés	9	9
Total	312,1	243,8

6.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Deloitte				Ernst & Young				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
- Emetteur	0	81	0%	35%	83	81	39%	36%	83	0	37%	0%
- Autres entités dans le groupe	0	153	0%	65%	129	145	61%	64%	142	21	63%	100%
Services autres que la certification des comptes												
- Emetteur												
- Autres entités dans le groupe												
Sous-total	0	234	0%	100%	212	226	100%	100%	225	21	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
- Juridique, fiscal, social		0%		0%		0%		0%		0%		0%
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)		0%		0%		0%		0%		0%		0%
Sous-total												
TOTAL	0	234	0%	100%	212	226	100%	100%	225	21	100%	100%

6.5 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

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

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

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

6.6 FAITS MARQUANTS ET ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE

Faits marquants

La mise en œuvre du PSE annoncé l'année dernière avec le départ de 44 emplois sur le Groupe, a eu un impact de 3,8 M€ dans les comptes 2024 de SOGEPROM.

Évènement post-clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements postérieurs susceptibles d'impacter significativement les résultats 2024 de SOGEPROM, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

7. TABLEAUX DE FINANCEMENT

TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2024

KEUR

	2023	2024
Flux de Trésorerie liés à l'activité		
Résultat net part du groupe	4 217	-9 232
+ Résultat hors groupe	2 613	5 330
- Quote-part dans les résultats des MEE	-3 372	-3 010
Résultat Net des sociétés intégrées	3 459	-6 911
Elimination des charges et produits sans incidences sur la trésorerie		
Dotations/ Reprises amortissements et provisions	4 077	10 706
Variations des impôts différés	-1 411	-3 075
Plus et moins-values de cession, nettes	4 166	502
Abandons de créances		
Marge Brute d'autofinancement des sociétés intégrées	10 291	1 222
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2 294	1 950
Variation du besoin en fonds de roulement (hors comptes courants)	67 686	-22 896
Variation des apports en compte courant aux opérations de promotion	-50 912	4 800
Flux Net de Trésorerie lié à l'activité	29 358	-14 924
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	-3 628	-1 629
Cessions d'immobilisations	2 085	1 805
Incidence des variations de périmètre	-1 548	2 446
Variation nette des placements à court terme	-8 603	2 512
Flux Net de Trésorerie lié aux opérations d'investissement	-11 693	5 134
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés	-38 130	-8 895
Augmentation de capital	4	0
Remboursements nets d'emprunts	24 726	23 516
Variation nette des concours bancaires courants	1 453	-1 453
Flux Net de trésorerie liés aux opérations de financement	-11 947	13 168
Incidence de la variation des taux de change	-4	-1
Variation de Trésorerie	5 714	3 376
Trésorerie d'ouverture	-17 589	-11 875
Trésorerie de clôture	-11 875	-8 499