

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING
Société par actions simplifiée au capital de 87 575 568 €
Siège social : 83 Rue de Bercy
75012 PARIS
RCS PARIS 901 891 044

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2025

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 3 829 630,17 euros comme suit :

- la somme de	191 482 €
au compte " <i>Réserve légale</i> ",	
- le solde, soit la somme de	3 638 148,17 €
au compte " <i>Autres réserves</i> ",	

Total	3 829 630,17 €

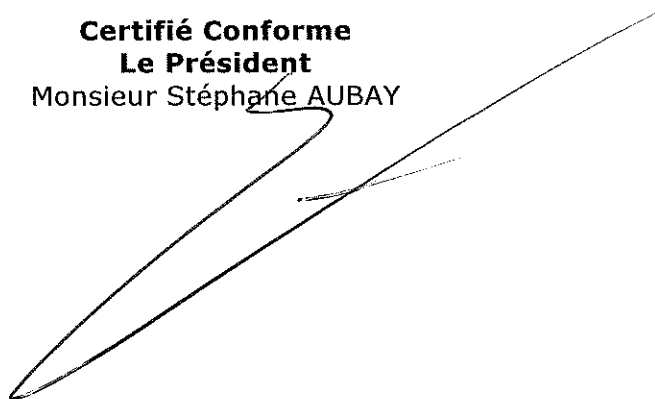
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal, de la présente assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Certifié Conforme
Le Président
Monsieur Stéphane AUBAY



Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement		<i>Certifié Conforme</i> \$			
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	238 244 404,00		238 244 404,00	238 244 404,00	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	238 244 404,00		238 244 404,00	238 244 404,00	
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	2 417 861,71		2 417 861,71	2 390 786,68	27 075
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel				222,00	- 222
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				527 193,00	- 527 193
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	47 106,64		47 106,64	40 158,08	6 949
. Autres	1 444 562,00		1 444 562,00	221 297,00	1 223 265
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	418 137,99		418 137,99	10 886 153,88	-10 468 016
Charges constatées d'avance	138 746,00		138 746,00	172 581,14	- 33 835
TOTAL (II)	4 466 414,34		4 466 414,34	14 238 391,78	-9 771 977
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	874 454,00		874 454,00	1 403 354,00	- 528 900
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	243 585 272,34		243 585 272,34	253 886 149,78	-10 300 877

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
<i>Capitaux Propres</i>			
Capital social ou individuel (dont versé : 87 826 280,00)	87 826 280,00	87 509 090,00	317 190
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875,00	322 875,00	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	614 128,22	431 430,22	182 698
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	9 170 078,73	7 171 252,15	1 998 827
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	3 829 630,17	3 653 967,58	175 663
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	156 145,60	107 264,80	48 881
TOTAL (I)	101 919 137,72	99 195 879,75	2 723 258
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
<i>Provisions pour risques et charges</i>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
<i>Emprunts et dettes</i>			
Emprunts obligataires convertibles	65 956 408,85	70 063 829,85	-4 107 421
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	70 148 242,46	74 282 438,32	-4 134 196
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	1 685 677,06	7 627 865,00	-5 942 188
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 628 058,40	1 561 425,58	66 633
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	322 412,79	305 197,88	17 215
. Organismes sociaux	282 020,01	216 562,96	65 457
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 086 829,00		1 086 829
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	402 976,95	398 464,45	4 513
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	48 404,10	103 102,99	- 54 699
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	105 105,00	131 383,00	- 26 278
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	141 666 134,62	154 690 270,03	-13 024 135
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	243 585 272,34	253 886 149,78	-10 300 877

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	3 785 859,94		3 785 859,94	3 644 377,17	141 483	3,88
Chiffres d'affaires Nets	3 785 859,94		3 785 859,94	3 644 377,17	141 483	3,88
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			8,33	2,70	6	208,52
Total des produits d'exploitation			3 785 868,27	3 644 379,87	141 488	3,88
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			1 510 008,11	1 593 154,95	- 83 147	-5,22
Impôts, taxes et versements assimilés			67 582,66	78 028,78	- 10 446	-13,39
Salaires et traitements			1 506 108,04	1 384 846,17	121 262	8,76
Charges sociales			572 180,64	468 982,73	103 198	22,00
Dotations aux amortissements sur immobilisations			528 900,00	557 699,00	- 28 799	-5,16
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			7,50	4,83	3	55,28
Total des charges d'exploitation			4 184 786,95	4 082 716,46	102 070	2,50
RESULTAT EXPLOITATION			-398 918,68	-438 336,59	39 418	8,99
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations			13 087 120,43	13 242 784,86	- 155 664	-1,18
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés				4 043,37	- 4 043	-100
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers			13 087 120,43	13 246 828,23	- 159 708	-1,21
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			11 696 399,78	11 897 681,26	- 201 281	-1,69
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières			11 696 399,78	11 897 681,26	- 201 281	-1,69
RESULTAT FINANCIER			1 390 720,65	1 349 146,97	41 574	3,08
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			991 801,97	910 810,38	80 992	8,89

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		35,00	- 35	-100
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 880,80	48 880,80		0,00
Total des charges exceptionnelles	48 880,80	48 915,80	- 35	-0,07
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-48 880,80	-48 915,80	35	0,07
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-2 886 709,00	-2 792 073,00	- 94 636	3,39
Total des Produits	16 872 988,70	16 891 208,10	- 18 219	-0,11
Total des charges	13 043 358,53	13 237 240,52	- 193 882	-1,46
RESULTAT NET	3 829 630,17	3 653 967,58	175 663	4,81
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexe

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 243 585 272,34 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 3 829 630,17 €, présenté sous forme de liste.

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

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Composition du capital social
- Variation des capitaux propres
- Obligations convertibles

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Dettes garanties par sûretés réelles
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Effectif moyen
- Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés
- Liste des filiales et participations

Règles et méthodes comptables

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La société a acquis le 20/10/2021 les titres de la SAS Green City Immobilier pour un montant de 238 000 000 €.

La valeur brute est constituée par ce prix d'achat auquel sont rattachés les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Ces droits et frais d'acquisition s'établissent à 244 404 € au 31 décembre 2024 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 156 146 € d'amortissement cumulé au 31 décembre 2024 après une dotation exceptionnelle 2024 de 48 881 €.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de Green City Immobilier et des filiales sous-jacentes. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quote-part de résultat des programmes logés dans la société, et des perspectives de résultats des filiales.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent:

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Le résultat social de la société Green City Immobilier, ainsi que celui de consolidation réalisé à son niveau incluant ses filiales, sont conformes aux attentes et dans la continuité de ceux ayant contribué à la détermination du prix d'acquisition.

Il n'y a donc pas de perte de valeur pouvant entraîner la constatation d'une dépréciation.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES : FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement.

Ils ont été activés pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans. L'amortissement 2024 représente une charge d'exploitation de 528 900 €.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Intégration fiscale :

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) et s'est constituée société tête de groupe à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022.

La société a comptabilisé en charge l'impôt sur les bénéfices, comme si elle était seule, et les économies d'impôt liées au régime de l'intégration fiscale.

Ses filiales ont comptabilisé en charge l'impôt sur les sociétés comme si elles étaient seules.

L'impact de l'intégration fiscale sur les comptes est un produit de 2 886 709 €.

Le solde de l'impôt sur les bénéfices du groupe au 31 décembre 2024 est une dette de 1 086 829 € compte tenu des acomptes versés.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence	238 244 404		
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	238 244 404		
TOTAL GENERAL	238 244 404		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence			238 244 404	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			238 244 404	
TOTAL GENERAL			238 244 404	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Éléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 403 354		528 900	874 454
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	107 265	48 881		156 146
TOTAL Provisions réglementées	107 265	48 881		156 146
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL	107 265	48 881		156 146
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		48 881		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 417 862	2 417 862	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	47 107	47 107	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	1 444 562	1 444 562	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	138 746	138 746	
TOTAL GENERAL	4 048 276	4 048 276	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	65 956 409	565 199	65 391 210	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	70 148 242	5 044 295	65 103 948	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 628 058	1 628 058		
Personnel et comptes rattachés	322 413	322 413		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	282 020	282 020		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	1 086 829	1 086 829		
- T.V.A	402 977	402 977		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	48 404	48 404		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 685 677	1 685 677		
Autres dettes	105 105	105 105		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	141 666 135	11 170 977	130 495 158	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 077 200			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	3 537
TOTAL	3 537

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	565 199
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	967 095
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 394 176
Dettes fiscales et sociales	519 914
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
TOTAL	3 446 383

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	138 746	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	138 746	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	2 668 460	En % des intérêts sur l'emprunt
Amortissements cumulés	-1 794 006	
TOTAL	874 454	

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice	87 509 090	1,00 €
Actions émises pendant l'exercice (1)	317 190	1,00 €
Actions remboursées pendant l'exercice		
Actions composant le capital social en fin d'exercice (2)	87 826 280	1,00 €

(1) Augmentation du capital social par incorporation de réserves suite à l'attribution gratuite d'actions aux salariés bénéficiaires décidée de façon unanime par les associés en date du 20 octobre 2021 et constatée, dans le cadre du procès-verbal des décisions du Président, par les associés en date du 3 juillet 2024.

(2) A la clôture de l'exercice, le capital social est divisé en 87 826 280 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 16 176 690 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 7 673 465 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

Variation des capitaux propres

	Capitaux propres clôture N-1	Affectation du résultat	Provisions	Augmentation de capital	Distribution de dividendes	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social	87 509 090			317 190			87 826 280
Prime d'émission	322 875						322 875
Réserve légale	431 430	182 698					614 128
Autres réserves	7 171 252	3 471 270		-317 190	-1 155 253		9 170 079
Résultat de l'exercice	3 653 968	-3 653 968				3 829 630	3 829 630
Provisions règlementées	107 265		48 881				156 146
Total des capitaux propres	99 195 880		48 881		-1 155 253	3 829 630	101 919 138

Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1,00 €	65 391 210

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans (soit en 2028), ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 57,32%.

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	158 903
TOTAL	158 903
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant initial	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399	65 956 509
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476	70 148 242
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
TOTAL	155 048 875	136 104 751

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2024
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	132 127
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	
TOTAL	132 127

Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
TOTAL	3	

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

Engagements	Dirigeants	Autres	Provisions
Pensions et indemnités assimilées			
Compléments de retraite pour personnel en activité			
Compléments de retraite et indemnités assimilées pour personnel à la retraite			
Indemnités de départ à la retraite et autres indemnités pour personnel en activité		158 903	
TOTAL		158 903	

Commentaires :

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) * Nb de mois acquis au moment du départ * (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) * Taux de turnover * Taux de mortalité * Taux de progression salariale * Taux d'actualisation financière * Taux de charges sociales

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 3,38 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
GREEN CITY IMMOBILIER 31 Toulouse	117 648	72 321 924	100	238 244 404	238 244 404			25 311 663	+24 103 904	13 000 000
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

COGERIAL
8, chemin de la Terrasse
31500 Toulouse
S.A.S. au capital de € 310 000
378 750 947 R.C.S. Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

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

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société Greencity Immobilier Holding,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Greencity Immobilier Holding relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

La note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'évaluation des titres de participation qui sont présentés dans le tableau des « Filiales et participations ».

Nos travaux ont consisté à apprécier l'approche retenue par votre société, sur la base des informations disponibles, et à vérifier que l'annexe donne une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Toulouse et Paris-La Défense, le 25 juin 2025

Les Commissaires aux Comptes

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

Jean Lasgleizes

Pierre Lejeune

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING

Numéro SIRET : **90189104400025**
Code APE : **6630Z**

83 rue de Bercy
75012 PARIS

COMPTES ANNUELS

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	238 244 404,00		238 244 404,00	238 244 404,00	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	238 244 404,00		238 244 404,00	238 244 404,00	
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	2 417 861,71		2 417 861,71	2 390 786,68	27 075
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel				222,00	- 222
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				527 193,00	- 527 193
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	47 106,64		47 106,64	40 158,08	6 949
. Autres	1 444 562,00		1 444 562,00	221 297,00	1 223 265
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	418 137,99		418 137,99	10 886 153,88	-10 468 016
Charges constatées d'avance	138 746,00		138 746,00	172 581,14	- 33 835
TOTAL (II)	4 466 414,34		4 466 414,34	14 238 391,78	-9 771 977
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	874 454,00		874 454,00	1 403 354,00	- 528 900
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	243 585 272,34		243 585 272,34	253 886 149,78	-10 300 877

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
<i>Capitaux Propres</i>			
Capital social ou individuel (dont versé : 87 826 280,00)	87 826 280,00	87 509 090,00	317 190
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875,00	322 875,00	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	614 128,22	431 430,22	182 698
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	9 170 078,73	7 171 252,15	1 998 827
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	3 829 630,17	3 653 967,58	175 663
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	156 145,60	107 264,80	48 881
TOTAL (I)	101 919 137,72	99 195 879,75	2 723 258
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
<i>Provisions pour risques et charges</i>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
<i>Emprunts et dettes</i>			
Emprunts obligataires convertibles	65 956 408,85	70 063 829,85	-4 107 421
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	70 148 242,46	74 282 438,32	-4 134 196
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	1 685 677,06	7 627 865,00	-5 942 188
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 628 058,40	1 561 425,58	66 633
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	322 412,79	305 197,88	17 215
. Organismes sociaux	282 020,01	216 562,96	65 457
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 086 829,00		1 086 829
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	402 976,95	398 464,45	4 513
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	48 404,10	103 102,99	- 54 699
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	105 105,00	131 383,00	- 26 278
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	141 666 134,62	154 690 270,03	-13 024 135
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	243 585 272,34	253 886 149,78	-10 300 877

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	3 785 859,94		3 785 859,94	3 644 377,17	141 483	3,88
Chiffres d'affaires Nets	3 785 859,94		3 785 859,94	3 644 377,17	141 483	3,88
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			8,33	2,70	6	208,52
Total des produits d'exploitation			3 785 868,27	3 644 379,87	141 488	3,88
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			1 510 008,11	1 593 154,95	- 83 147	-5,22
Impôts, taxes et versements assimilés			67 582,66	78 028,78	- 10 446	-13,39
Salaires et traitements			1 506 108,04	1 384 846,17	121 262	8,76
Charges sociales			572 180,64	468 982,73	103 198	22,00
Dotations aux amortissements sur immobilisations			528 900,00	557 699,00	- 28 799	-5,16
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			7,50	4,83	3	55,28
Total des charges d'exploitation			4 184 786,95	4 082 716,46	102 070	2,50
RESULTAT EXPLOITATION			-398 918,68	-438 336,59	39 418	8,99
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations			13 087 120,43	13 242 784,86	- 155 664	-1,18
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés				4 043,37	- 4 043	-100
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers			13 087 120,43	13 246 828,23	- 159 708	-1,21
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			11 696 399,78	11 897 681,26	- 201 281	-1,69
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières			11 696 399,78	11 897 681,26	- 201 281	-1,69
RESULTAT FINANCIER			1 390 720,65	1 349 146,97	41 574	3,08
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			991 801,97	910 810,38	80 992	8,89

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		35,00	- 35	-100
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 880,80	48 880,80		0,00
Total des charges exceptionnelles	48 880,80	48 915,80	- 35	-0,07
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-48 880,80	-48 915,80	35	0,07
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-2 886 709,00	-2 792 073,00	- 94 636	3,39
Total des Produits	16 872 988,70	16 891 208,10	- 18 219	-0,11
Total des charges	13 043 358,53	13 237 240,52	- 193 882	-1,46
RESULTAT NET	3 829 630,17	3 653 967,58	175 663	4,81
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexe

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 243 585 272,34 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 3 829 630,17 €, présenté sous forme de liste.

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

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Règles et méthodes comptables

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La société a acquis le 20/10/2021 les titres de la SAS Green City Immobilier pour un montant de 238 000 000 €.

La valeur brute est constituée par ce prix d'achat auquel sont rattachés les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Ces droits et frais d'acquisition s'établissent à 244 404 € au 31 décembre 2024 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 156 146 € d'amortissement cumulé au 31 décembre 2024 après une dotation exceptionnelle 2024 de 48 881 €.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de Green City Immobilier et des filiales sous-jacentes. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quote-part de résultat des programmes logés dans la société, et des perspectives de résultats des filiales.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent:

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Le résultat social de la société Green City Immobilier, ainsi que celui de consolidation réalisé à son niveau incluant ses filiales, sont conformes aux attentes et dans la continuité de ceux ayant contribué à la détermination du prix d'acquisition.

Il n'y a donc pas de perte de valeur pouvant entraîner la constatation d'une dépréciation.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES : FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement.

Ils ont été activés pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans. L'amortissement 2024 représente une charge d'exploitation de 528 900 €.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Intégration fiscale :

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) et s'est constituée société tête de groupe à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022.

La société a comptabilisé en charge l'impôt sur les bénéfices, comme si elle était seule, et les économies d'impôt liées au régime de l'intégration fiscale.

Ses filiales ont comptabilisé en charge l'impôt sur les sociétés comme si elles étaient seules.

L'impact de l'intégration fiscale sur les comptes est un produit de 2 886 709 €.

Le solde de l'impôt sur les bénéfices du groupe au 31 décembre 2024 est une dette de 1 086 829 € compte tenu des acomptes versés.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	238 244 404		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	238 244 404		
TOTAL GENERAL	238 244 404		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			238 244 404	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			238 244 404	
TOTAL GENERAL			238 244 404	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Éléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 403 354		528 900	874 454
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	107 265	48 881		156 146
TOTAL Provisions réglementées	107 265	48 881		156 146
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL	107 265	48 881		156 146
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		48 881		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 417 862	2 417 862	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	47 107	47 107	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	1 444 562	1 444 562	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	138 746	138 746	
TOTAL GENERAL	4 048 276	4 048 276	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	65 956 409	565 199	65 391 210	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	70 148 242	5 044 295	65 103 948	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 628 058	1 628 058		
Personnel et comptes rattachés	322 413	322 413		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	282 020	282 020		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	1 086 829	1 086 829		
- T.V.A	402 977	402 977		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	48 404	48 404		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 685 677	1 685 677		
Autres dettes	105 105	105 105		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	141 666 135	11 170 977	130 495 158	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 077 200			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	3 537
TOTAL	3 537

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	565 199
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	967 095
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 394 176
Dettes fiscales et sociales	519 914
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
TOTAL	3 446 383

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	138 746	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	138 746	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	2 668 460	En % des intérêts sur l'emprunt
Amortissements cumulés	-1 794 006	
TOTAL	874 454	

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice	87 509 090	1,00 €
Actions émises pendant l'exercice (1)	317 190	1,00 €
Actions remboursées pendant l'exercice		
Actions composant le capital social en fin d'exercice (2)	87 826 280	1,00 €

(1) Augmentation du capital social par incorporation de réserves suite à l'attribution gratuite d'actions aux salariés bénéficiaires décidée de façon unanime par les associés en date du 20 octobre 2021 et constatée, dans le cadre du procès-verbal des décisions du Président, par les associés en date du 3 juillet 2024.

(2) A la clôture de l'exercice, le capital social est divisé en 87 826 280 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 16 176 690 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 7 673 465 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

Variation des capitaux propres

	Capitaux propres clôture N-1	Affectation du résultat	Provisions	Augmentation de capital	Distribution de dividendes	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social	87 509 090			317 190			87 826 280
Prime d'émission	322 875						322 875
Réserve légale	431 430	182 698					614 128
Autres réserves	7 171 252	3 471 270		-317 190	-1 155 253		9 170 079
Résultat de l'exercice	3 653 968	-3 653 968				3 829 630	3 829 630
Provisions règlementées	107 265		48 881				156 146
Total des capitaux propres	99 195 880		48 881		-1 155 253	3 829 630	101 919 138

Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1,00 €	65 391 210

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans (soit en 2028), ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 57,32%.

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	158 903
TOTAL	158 903
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant initial	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399	65 956 509
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476	70 148 242
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
TOTAL	155 048 875	136 104 751

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2024
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	132 127
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	
TOTAL	132 127

Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
TOTAL	3	

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

Engagements	Dirigeants	Autres	Provisions
Pensions et indemnités assimilées			
Compléments de retraite pour personnel en activité			
Compléments de retraite et indemnités assimilées pour personnel à la retraite			
Indemnités de départ à la retraite et autres indemnités pour personnel en activité		158 903	
TOTAL		158 903	

Commentaires :

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) * Nb de mois acquis au moment du départ * (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) * Taux de turnover * Taux de mortalité * Taux de progression salariale * Taux d'actualisation financière * Taux de charges sociales

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 3,38 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %

