

MAGELLAN

Société par actions simplifiée au capital de 22.785.305 euros
Siège social : 50 Route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt
539 641 795 RCS Nanterre
(la « **Société** »)

**EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DE LA
SOCIÉTÉ EN DATE DU 30 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 30 juin,

Monsieur Moïse Mitterrand, né le 27 septembre 1980, associé unique de la Société (l' « **Associé Unique** »),

Détenant l'intégralité des 22 785 305 actions ordinaires de la Société,

[...]

A pris les décisions figurant ci-après sur l'ordre du jour ci-dessous :

[...]

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, du rapport du président de la Société et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.

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

* * * * *

Extraits certifiés conformes à l'original par le président de la Société :

Moïse Mitterrand

Président de la Société

Monsieur Moïse Mitterrand

Certifiés conformes à
l'original par le président
de la société

30 juin 2025

Maire Nifferrand

MAGELLAN

31 décembre 2024

Comptes consolidés annuels
Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés..... 3

Compte de résultat global consolidé..... 4

Etat de situation financière consolidée..... 6

Tableau de variation des capitaux propres..... 8

Tableau des flux de trésorerie consolidés..... 10

Annexes aux comptes consolidés..... 12

Informations générales..... 13

1 Principes et méthodes comptables..... 13

2 Évènements significatifs et variations de périmètre 25

3 Informations sectorielles 27

4 Note d’information sur le compte de résultat 30

5 Note d’information sur l’état de situation financière - actif 37

6 Note d’information sur l’état de situation financière - passif 47

7 Informations complémentaires 57

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024..... 63

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Chiffre d'affaires	3.1	1 406 981	1 302 852
Coûts des ventes	3.1	(1 111 467)	(997 294)
Marge brute	3.1	295 514	305 558
Charges de personnel	4.1.1	(103 423)	(104 524)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(28 525)	(29 422)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	110	2 780
Impôts et taxes		(6 956)	(5 751)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(21 798)	(43 414)
Dotations aux amortissements des autres actifs	5.3 - 5.4	(10 719)	(11 688)
Résultat opérationnel courant		124 203	113 539
Autres charges et produits opérationnels non courants		1 752	(18 689)
Résultat opérationnel		125 955	94 850
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	12 155	16 705
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		138 110	111 555
Résultat financier	4.2	(37 724)	(30 880)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles	5.6	(3 275)	(12 122)
Résultat des activités avant impôts		100 386	80 675
Impôts sur les bénéfices	4.4	(33 779)	(33 529)
Résultat net de l'ensemble consolidé		63 332	35 024
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		41 571	26 910
Dont Résultat Net Part du Groupe		21 761	8 114
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	0,96	0,36
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	0,96	0,36

2. État des gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 332	35 024
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	782	(443)
<i>Ecart de conversion</i>	<i>782</i>	<i>(443)</i>
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	37 407	79 356
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>37 599</i>	<i>79 596</i>
<i>Ecarts actuariels nets d'impôt</i>	<i>(192)</i>	<i>(240)</i>
Résultat global	101 521	113 937
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>39 306</i>	<i>39 877</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>62 215</i>	<i>74 060</i>

Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2024	31.12.2023
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	29 940	51 782
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	33 493	31 709
Immobilisations corporelles	5.4	36 250	35 574
Immeubles de placement	5.5	83 791	78 808
Titres mis en équivalence	5.6	46 506	130 860
Autres actifs financiers non courants	5.7	237 737	253 549
Impôts différés actifs	4.4	6 164	4 006
Total actifs non courants		555 267	667 674
Stocks et encours	5.8	1 182 767	1 050 516
Créances clients et actifs sur contrat	5.9	222 610	214 956
Créances d'impôts		2 450	5 099
Autres actifs courants	5.10	58 355	53 050
Actifs financiers courants	5.7	95 848	89 067
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	384 782	437 301
Total actifs courants		1 946 812	1 849 989
Total actif		2 502 079	2 517 663

PASSIF	Notes	31.12.2024	31.12.2023
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	22 785	22 785
Primes liées au capital		-	-
Réserves		255 045	214 443
Résultat net part du groupe		21 761	8 114
Capitaux propres part du groupe		299 591	245 342
Participations ne donnant pas le contrôle		591 371	625 702
Capitaux propres de l'ensemble		912 200	871 044
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	445 546	428 737
Avantages du personnel	6.3	4 567	4 286
Impôts différés passifs	4.4	85 005	91 312
Total passifs non courants		535 118	524 335
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	394 892	485 603
Provisions courantes	6.2	38 594	43 479
Fournisseurs et autres créditeurs		321 414	286 806
Dettes d'impôts		43 362	33 257
Autres passifs courants et passifs sur contrat	6.5	232 346	248 695
Autres passifs financiers courants	6.6	24 153	24 444
Total passifs courants		1 054 761	1 122 284
Total passif et capitaux propres		2 502 079	2 517 663

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2024	22 785	-	-	222 557	245 342	625 702	871 044
Ecart de conversion	-	-	-	340	340	442	782
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	(87)	(87)	(106)	(192)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	17 292	17 292	20 307	37 599
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	17 545	17 545	20 644	38 189
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	21 761	21 761	41 571	63 332
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	39 306	39 306	62 215	101 521
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(12 528)	(12 528)
Variation de périmètre (3)	-	-	-	14 818	14 818	(62 999)	(48 181)
Païement en actions	-	-	-	138	138	204	342
Autres variations	-	-	-	(13)	(13)	17	4
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	14 943	14 943	(75 306)	(60 363)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2024	22 785	-	-	276 806	299 591	612 610	912 200

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 236,2m€ au 31 décembre 2024 et à 252,8 m€ au 31 décembre 2024. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (12 528) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** Les variations de périmètre transactions correspondent principalement à la réduction de capital de Premier Investissement pour (48,3)m€.

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2023	22 785	-	-	193 063	215 848	579 986	795 834
Ecart de conversion	-	-	-	(183)	(183)	(261)	(443)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	(92)	(92)	(148)	(240)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	32 037	32 037	47 559	79 596
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	31 763	31 763	47 150	78 913
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	8 114	8 114	26 910	35 024
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	39 877	39 877	74 060	113 937
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(15 330)	(15 330)
Variation de périmètre	-	-	-	(71)	(71)	124	53
Païement en actions	-	-	-	-	-	531	531
Transactions avec les minoritaires (3)	-	-	-	-	-	2 986	2 986
Autres variations (4)	-	-	-	(10 312)	(10 312)	(16 655)	(26 967)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	(10 383)	(10 383)	(28 344)	(38 727)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2023	22 785	-	-	222 557	245 342	625 702	871 044

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 252,8m€ au 31 décembre 2023 et à 172,3 m€ au 31 décembre 2022. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (15 330) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** Les transactions avec les minoritaires correspondent principalement à l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- (4)** Compte tenu de l'acquisition par le groupe du solde du capital de Maisons Baijot le 15 décembre 2023, l'effet d'actualisation de 27,1 M€ de la dette sur intérêts minoritaires a été intégralement repris. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les effets d'actualisation en contrepartie des capitaux propres.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de l'ensemble consolidé		63 332	35 024
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (1)		616	18 753
Élimination des amortissements et provisions		27 697	54 344
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		711	(914)
Élimination des plus ou moins-values de cession	4.1.2	(2 397)	(6)
Élimination des impacts des paiements en actions		483	531
Élimination des produits de dividendes		(8 880)	(2 950)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		80 678	80 678
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	35 118	31 007
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		33 779	33 529
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		149 575	149 575
Dividendes reçus des sociétés MEE		23 560	13 715
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)		(52 738)	(67 307)
Intérêts versés nets (3)		(32 968)	(29 530)
Impôts payés		(28 697)	(11 985)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		58 732	69 628
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(3 548)	(554)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(116 115)	(448)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		930	(21)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(5 811)	(6 914)
Acquisition d'immeubles de placement		(4 860)	(6 888)
Acquisition d'actifs financiers		(2 810)	(3 080)
Dividendes reçus		884	2 950
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		73	29
Cession et remboursement d'actifs financiers (6)		56 793	276
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(74 464)	(14 650)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (7)		(48 301)	2 984
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(12 525)	(15 330)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (8)	6.4.2	24 179	(21 475)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(36 647)	(33 821)
Incidence des variations des cours des devises		1	7
Variation de trésorerie		(52 379)	21 164

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Trésorerie d'ouverture		436 624	415 460
Trésorerie de clôture		384 245	436 624
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	384 782	437 301
dont Trésorerie de clôture passif		(537)	(677)
Trésorerie de clôture		384 245	436 624

- (1) Ce poste inclut notamment les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS2 à hauteur de (18,2) m€ (cf note 4.2). Ce montant a été payé en 2024.
- (2) Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2
- (3) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,6) m€ au 31 décembre 2024 et (0,4) m€ au 31 décembre 2023.
- (4) Les investissements correspondent principalement en 2024 : à l'apport en capital opéré par Concept (Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (2,3) m€ et par LNC dans la société Aimé Césaire Aubervilliers pour (1,3) m€;
Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (5) Les acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise au 31 décembre 2024 correspondent principalement à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires de 45% du Groupe Maison Baijot par BASSAC pour (116) m€.
- (6) Les cession et remboursement d'actifs financiers correspondent notamment en 2024 à la vente d'une partie du portefeuille d'actions porté par la société Charlie SLP à hauteur de 54 m€.
- (7) Les transactions avec les minoritaires correspondaient :
- En 2024 : à la trésorerie versée pour la réduction de capital de Premier Investissement versée pour (41,2)m€ et pour le rachat de minoritaires de l'entité Premier Investissement par Magellan pour (7,1)m€
 - En 2023 : à la trésorerie de l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- (8) Ce poste inclut notamment :
- la variation des tirages sur les crédits corporate dont dispose LNC et Marignan : elle est de -25 m€ au 31 décembre 2024 et +5m€ au 31 décembre 2023 ;
 - le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (5,8) m€ au 31 décembre 2024 et à hauteur de (8,0) m€ au 31 décembre 2023

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

Le Groupe Magellan est essentiellement composé du Groupe Bassac. Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « Magellan », « le Groupe » ou « le groupe Magellan ».

Le Groupe exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

En 2018, suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de la société Premier Investissement, la société Magellan, qui détenait en pleine propriété 32.75 % du capital de la société PI, a pris le contrôle du Groupe Premier Investissement et est devenue société consolidante du Groupe Premier Investissement/Bassac. Au 31 décembre 2024, la société Magellan détient 40,25% du capital de la société PI.

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels du groupe Magellan sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRIC IC telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président le 12 juin 2025 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 juin 2025. Ils sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC n'ont pas eu d'impact sur l'information financière présentée.

1.1.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

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

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation du chiffre d'affaires et des résultats à l'avancement des programmes immobiliers fondée sur l'estimation des budgets d'opérations ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture.
Il est rappelé que la reconnaissance des revenus n'est pas linéaire sur l'exercice : elle varie en fonction de différents aléas (rythme de l'avancement des travaux et des dépenses, date de signature

des actes notariés, etc.).

- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.8) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ; Les estimations liées aux goodwills et aux options de vente accordées aux minoritaires ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'évaluation des provisions pour litiges ; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf. note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et des engagements locatifs retenus ;
- La détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf. note 1.3.4) ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Magellan révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour, et ce dans un contexte particulièrement volatile du fait notamment du niveau relativement élevé des taux d'intérêt et des incertitudes relatives au cadre réglementaire de la promotion immobilière. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Au 31 décembre 2024, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

1.1.3 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe Magellan sont l'intégration globale et la mise en équivalence :

- Lorsque Magellan exerce un contrôle, les sociétés sont consolidées par intégration globale ;

- Lorsque Magellan exerce un contrôle conjoint ou une influence notable (présumée au-delà de 20% de droit de vote) les sociétés sont mises en équivalence.

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 – États financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel que les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 Comparabilité des comptes

Néant.

1.3 Principes comptables

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat de l'activité

- Principes généraux – Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires est appréhendé selon la norme « IFRS 15 - Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

La norme IFRS 15 reconnaît un transfert progressif du contrôle d'un bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction dès lors que certains critères sont respectés.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert du contrôle aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu à l'avancement. Dans le cadre de VEFA de logements collectifs, qui représentent la plus grosse partie de l'activité de Magellan, la quote-part de terrain attachée à un appartement ne peut pas être identifiée en tant que telle. En conséquence, le revenu des contrats de VEFA est reconnu sans séparer la vente du terrain de la vente des constructions.

En Allemagne, pour les activités de Concept Bau :

1. il n'est pas possible de réassigner facilement l'actif créé à une autre utilisation (comme par exemple le vendre à un client différent). Si l'entité souhaitait transférer l'appartement à un autre client, elle se heurterait en effet à une limitation contractuelle et à une limitation pratique puisque l'appartement vendu a été choisi spécifiquement par le client selon ses caractéristiques ;

2. en cas de résiliation du contrat par le client - pour des raisons autres que la non-exécution - l'entité a le droit à un montant permettant de la rémunérer pour la prestation effectuée jusqu'alors.

Ainsi, il convient donc d'y comptabiliser le chiffre d'affaires à l'avancement.

En Espagne, le transfert du contrôle est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat.

En Belgique, les contrats de ventes de l'activité promotion immobilière sont signés à la livraison, ce qui conduit à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat. Pour l'activité de construction de maisons CSP (Clés Sur Porte), pour les contrats de vente signés, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement – Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires et la marge du groupe Magellan, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le Groupe inclut les honoraires commerciaux dans le coût de revient des immeubles. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué de l'ensemble des coûts encourus sur la période pour la réalisation des programmes : coûts fonciers, coûts de construction, honoraires et commissions.

Le groupe Magellan reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant le contrôle.

L'avancement technique correspond au coût de revient stocké, par rapport au coût de revient total budgété.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant le contrôle rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La valeur nette de réalisation est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la valeur nette de réalisation prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- Chiffre d'affaires des autres activités

Pour l'activité **Garages en Allemagne**, le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

Pour l'activité **Foncière France**, le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs bruts.

- Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- Résultat opérationnel courant

La société se réfère à la définition donnée par l'ANC dans sa recommandation 2013.R.03

- Frais financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif du contrôle. Cette disposition concerne la France et l'Allemagne, et ne s'applique pas en revanche en Espagne car le transfert du contrôle n'y intervient qu'à la livraison du logement.

- Valeur nette de réalisation négative

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge négative du programme, et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La valeur nette de réalisation négative est comptabilisée en dépréciations de stocks dans le bilan et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

- Actifs et passifs sur contrat

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des appels de fonds émis à date, conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles.

Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Créances clients et actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Autres passifs courante et passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat par action dilué est calculé après prise en compte des instruments dilutifs.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Président Directeur Général.

Le groupe Magellan opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux en France et à l'Etranger (Allemagne, Belgique, Espagne). Magellan détient aussi une activité de foncière, une société qui de garages préfabriqués et une société opératrice de bureaux de luxe à Paris.

Les regroupements de secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur les caractéristiques économiques (nature des produits, nature des procédés de fabrication, catégorie de clients et méthode de distribution des produits) et la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition (Goodwill)

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit comptabiliser à leur juste valeur, à la date d'acquisition, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en charge de la période.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif au poste « Écart d'acquisition », et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quel que soit leur probabilité de survenance.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.9).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques et de relations clientèle qui peuvent être reconnues lors d'un regroupement d'entreprises.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Logiciels : 1-3 ans
- Relations clientèle : 1-4 ans

1.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

En application de la norme IFRS 16, le Groupe comptabilise à l'actif un droit d'utilisation et au passif une dette de loyer correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs. Le droit d'utilisation est initialement évalué au coût, puis amorti linéairement jusqu'à la date de fin de contrat en tenant compte des options de renouvellement qui seront raisonnablement certaines d'être exercées ou non. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier. Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers occupés par le groupe.

Les loyers des contrats correspondant à un actif de faible valeur unitaire ou conclus pour une durée initiale inférieure à 12 mois sont comptabilisés directement en charges

Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer la dette issue des locations se situent dans une fourchette allant de 1,70% à 5,30%.

1.3.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe Magellan correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe Magellan représentent des agencements et installations, évalués au coût d'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.8 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués selon le modèle de la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. En l'absence de juste valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation, en application des dispositions d'IAS 36 « Dépréciations d'actifs », déterminés par rapport à la valeur du projet évaluée en interne sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le groupe a confié à la BPCE le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.).
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature.

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur. Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

1.3.9 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.3.10 Actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IFRS 7 et IFRS 9. Celles-ci imposent de catégoriser les instruments financiers et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Les actifs financiers comprennent les titres de participation non consolidés, les prêts et créances financières.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les dettes financières, les options de vente accordées aux minoritaires, les compléments de prix et les concours bancaires.

- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Ces éléments comprennent les actifs qui ne sont pas détenus à des fins de transaction et pour lesquels le Groupe a fait le choix irrévocable de les classer en juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global. Les gains et pertes latents sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global sont enregistrés en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres jusqu'à ce que l'actif financier soit vendu, encaissé ou sorti du bilan d'une autre manière, date à laquelle le gain ou la perte cumulé, enregistré jusqu'alors en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres, est transféré en réserves de consolidation et n'est pas reclassé dans le compte de résultat. Les dividendes et les intérêts reçus des participations non consolidées sont comptabilisés dans le compte de résultat.

- Actifs et passifs financiers à la juste valeur avec variation de juste valeur en résultat

Ces actifs sont comptabilisés à l'origine à leur juste valeur hors frais de transaction.

A chaque clôture, ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat, en résultat financier, dans la rubrique « Autres charges financières » ou « Autres produits financiers ».

- Prêts et créances

Les prêts et créances sont comptabilisés à leur juste valeur puis, ultérieurement, évalués à leur coût amorti, diminué d'une provision pour dépréciation.

- Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.
- Options de vente accordées aux minoritaires et compléments de prix

Les options de vente accordées aux minoritaires sont comptabilisées initialement, et pour toute variation ultérieure de l'option (y compris les effets d'actualisation), par capitaux propres.

La juste valeur des engagements et des compléments de prix est revue à chaque clôture et le montant de la dette est ajusté en conséquence.

La dette est actualisée pour tenir compte des effets du temps jusqu'à la date prévue de réalisation de l'engagement.

- Dépréciation des actifs financiers

A chaque clôture, le Groupe estime le montant des dépréciations des actifs financiers au coût amorti sur la base de l'estimation des pertes de crédit attendue.

Pour les actifs financiers au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs attendus actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine de l'instrument financier.

- Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de swaps et de caps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

1.3.11 Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives ou non développés) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme.

Le coût de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes, ainsi que les honoraires commerciaux, mais à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité, gestion ou frais divers, par exemple) et des frais financiers, qui sont comptabilisés en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. Ces dépréciations peuvent résulter soit d'une perte de valeur indiquée dans les rapports d'experts indépendants pour les réserves foncières, soit de l'identification de surcoûts par rapport au dernier budget (cf. note 1.3.1).

1.3.12 Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées selon les dispositions d'IFRS 15, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non-recouvrement.

1.3.13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (réglé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15 Paiements fondés sur des actions

Un plan d'association à la création de valeur à long terme, devant être dénoué en instruments de capitaux propres (*equity settled*), a été mis en place. Le coût total des avantages dépend de la juste valeur des instruments financiers attribués et de l'atteinte de conditions de performance propres au Groupe, dont la réalisation est nécessaire à l'obtention du bénéfice de ce plan. La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges de personnel sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves.

1.3.16 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe Magellan, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe Magellan par une sortie de ressources probable et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

À défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe Magellan, celles-ci sont classées en provisions courantes.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.17 Avantages au personnel

Le groupe Magellan participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe Magellan bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe Magellan relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe Magellan.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.18 Impôts courants et impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.2, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des trois exercices suivants. Pour l'ensemble des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe Magellan dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

La CVAE est une cotisation assise sur la valeur ajoutée produite par les entités françaises. Le Groupe considère que la valeur ajoutée base de calcul de la CVAE est un agrégat intermédiaire de résultat net et comptabilise donc la CVAE comme un impôt sur les résultats.

1.3.19 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle de la société Magellan et de présentation du groupe Magellan. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 31 décembre 2024

- **Paiement du solde du capital de Maisons Baijot**

Comme annoncé dans le communiqué du 18 décembre 2023, la société Magellan, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, est devenue propriétaire de 100% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot.

Sur l'exercice 2024, le Groupe a versé 140 m€ dont 24,2m€ analysés comme des charges au sens d'IFRS3.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, Maisons Baijot est spécialisé dans la construction de maisons individuelles en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **Activité :**

En 2024, le chiffre d'affaires en hausse de 8% s'élève à 1 408 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en hausse de 10%, notamment grâce aux baisses de prix concédées et à l'augmentation de l'offre à la vente.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** est en hausse de 19% du fait du marché immobilier porteur en Espagne et par une offre commerciale reconstituée en Allemagne, malgré un contexte local de marché dégradé.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 31%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de **Zapf**.

Le carnet de commandes et le portefeuille foncier sont également en hausse en 2024. A fin d'année, ils représentent respectivement 18 mois et 7 ans d'activité, soit des niveaux stables par rapport à fin 2023. La hausse du carnet de commandes est particulièrement marquée à l'**Etranger**, à l'exception de **Zapf**, du fait notamment de la reconstitution de l'offre à la vente en Allemagne.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Le Groupe continue d'être affecté par la hausse des taux directeurs des banques centrales intervenue à partir de 2022, qui a désolvabilisé les clients du Groupe.

2.2 Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe Magellan est fournie en note 8.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 287 au 31 décembre 2024 contre 300 au 31 décembre 2023;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk) : 170 au 31 décembre 2024 contre 165 au 31 décembre 2023.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2024

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

	31.12.2023	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2024
Sociétés consolidées en intégration globale	300	4	-	(14)	(3)	1	287
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	165	9	1	-	(2)	(3)	170
Total	465	13	1	(14)	(5)	(2)	457

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2023

	31.12.2022	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2023
Sociétés consolidées en intégration globale	319	3	2	(20)	(3)	(2)	300
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	158	9	1	-	(4)	1	165
Total	477	12	3	(20)	(7)	(1)	465

3 Informations sectorielles

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Président-Directeur Général.

Les informations présentées sont basées sur le reporting interne utilisé par la direction pour l'évaluation de la performance des différents secteurs.

Les principaux indicateurs examinés sont le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel.

Les secteurs par activité sont les suivants :

- **Promotion immobilière France** : activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- **Promotion Etranger** : activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Baijot en Belgique ;
- **Autres** : activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street).

3.1 Au 31 décembre 2024

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2024			
Total du chiffre d'affaires	1 051 606	274 519	80 856	1 406 981
Total du chiffre d'affaires par secteur	1 052 415	275 470	81 853	1 408 787
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(809)	(951)	(101)	(910)
Total du coût des ventes	(859 681)	(204 587)	(47 199)	(1 111 467)
Marge brute	191 925	69 932	33 657	295 514
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,25%	25,47%	41,63%	21,00%
Résultat opérationnel courant	98 688	28 951	(3 436)	124 203
% résultat opérationnel courant / CA	9,38%	10,55%	(4,25%)	8,83%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	1 752	1 752
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 331	(242)	67	12 155
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	111 019	28 709	(1 617)	138 110

Bilan	31.12.2024			
Actifs sectoriels	1 144 458	785 793	571 828	2 502 079
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>652 145</i>	<i>521 948</i>	<i>8 674</i>	<i>1 182 767</i>
Passifs sectoriels	753 095	531 436	305 348	1 589 879
<i>dont dettes financières</i>	<i>271 862</i>	<i>346 933</i>	<i>221 643</i>	<i>840 438</i>

Flux de trésorerie	31.12.2024			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(8 309)	(19 825)	(4 436)	(32 570)
Investissements corporels et incorporels	1 485	762	3 564	5 811
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(73)	(73)

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (2,6)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (0,6)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (3,2)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (19,0)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

3.2 Au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2023			
Total du chiffre d'affaires	954 702	229 974	118 262	1 302 852
Total du chiffre d'affaires par secteur	955 673	229 974	118 262	1 303 823
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(971)	-	-	(971)
Total du coût des ventes	(767 988)	(160 102)	(69 204)	(997 294)
Marge brute	186 714	69 872	49 058	305 558
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,56%	30,38%	41,5%	23,5%
Résultat opérationnel courant	84 241	21 458	7 840	113 539
% résultat opérationnel courant / CA	8,82%	9,33%	6,6%	8,71%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(447)	(18 242)	-	(18 689)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 753	(352)	4 330	16 704
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	96 547	2 864	12 143	111 554

Bilan	31.12.2023			
Actifs sectoriels	1 082 854	785 770	649 039	2 517 663
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>635 875</i>	<i>403 611</i>	<i>11 030</i>	<i>1 050 516</i>
Passifs sectoriels	778 971	572 920	294 728	1 646 619
<i>dont dettes financières</i>	<i>310 525</i>	<i>389 465</i>	<i>214 350</i>	<i>914 340</i>

Flux de trésorerie	31.12.2023			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(23 501)	(27 524)	(4 568)	(55 593)
Investissements corporels et incorporels	488	580	5 846	6 914
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(29)	(29)

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (16,7)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (4,4)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (21,1)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la Pologne, les activités hors promotion immobilière, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

4 Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Rémunération du personnel	(74 853)	(77 335)
Charges sociales	(28 570)	(27 189)
Total charges de personnel (1)	(103 423)	(104 524)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,5) m€ au 31 décembre 2024 (cf. note 6.1.4).

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Locations et charges locatives (1)	(4 423)	(6 210)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(66 734)	(58 647)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	40 246	34 533
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	645	6
Autres produits et autres charges	1 741	896
Total autres charges et produits opérationnels courants	(28 525)	(29 422)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (2,9) m€ au 31 décembre 2024 et (3,5) m€ au 31 décembre 2023.

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes :

en milliers d'euros	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		Services autres que la certification des comptes (dont durabilité)		Total Honoraires des commissaires aux comptes
	Emetteur	Filiales intégrées globalement	Emetteur	Filiales intégrées globalement	
2024					
Mazars	-	563	-	55	618
KPMG	9	536	-	55	600
BDO	-	32	-	-	32
Axylium	-	19	-	-	19
Implid	10	10	-	-	20
TOTAL	19	1 160	-	110	1 288
2023					
Mazars	-	566	-	12	578
KPMG	10	665	-	28	703
BDO	-	51	-	-	51
Implid	11	10	-	-	21
TOTAL	21	1 292	-	40	1 353

4.2 Autres charges et produits opérationnels non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Charges et produits opérationnels non courants (1)	-	(18 689)
Résultat de cession de participations consolidées	1 752	
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 752	(18 689)

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2023 les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS2 à hauteur de (18,2) m€.

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(42 010)	(36 976)
Coût de l'endettement brut	(42 010)	(36 976)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	6 892	5 969
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	6 892	5 969
Coût de l'endettement net	(35 118)	(31 007)
Autres charges financières	(6 737)	(3 793)
Autres produits financiers	4 858	5 190
Juste valeur des instruments financiers	(727)	(1 270)
Autres produits et charges financiers	(2 606)	127
Résultat financier	(37 724)	(30 880)

(1) Dont (0,6) m€ de charges d'intérêt relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2024 ;

(2) Dont 6,9 m€ d'intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 42,0 m€ au 31 décembre 2024 contre 37,0 m€ au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 5,0 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 649,9 m€ en 2024, contre 599 m€ en 2023, en augmentation de 9%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,9% en 2024, contre 5,5% en 2023 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 46,7 m€ à 41,4 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2024, il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA ;
- Premier Investissement ;
- Magellan.

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Impôts exigibles	(42 175)	(42 052)
Impôts différés	8 396	8 523
Impôts sur les bénéfices	(33 779)	(33 529)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	777	8
- Provisions pour engagements liés au personnel	757	685
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	518	1 346
- Provisions non déductibles	(3 857)	(3 888)
- Réévaluation d'actifs (2)	(9 788)	(17 610)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(66 076)	(70 335)
- Autres retraitements (4)	(8 666)	(5 849)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 496	8 337
Total impôts différés	(78 841)	(87 306)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>6 164</i>	<i>4 006</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(85 005)</i>	<i>(91 312)</i>

(1) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par le Groupe concernant des entités étrangères.

(2) Ce poste est notamment constitué par la valorisation des actifs de Bayard Holding et de ses filiales et du groupe Maisons Baijot, intervenue lors des prises de contrôle de ces sociétés.

(3) Ce poste comprend principalement le retraitement des résultats à l'avancement en France et en Allemagne.

(4) Les autres retraitements générant des impôts différés correspondent principalement à la neutralisation de résultats internes, l'activation des honoraires commerciaux des sociétés espagnoles et allemandes et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières en Espagne.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	25,83%
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 332	35 024
Impôt sur les résultats	33 779	33 529
Résultat avant impôt et charges et produits	97 111	68 553
Charge (produit) d'impôt théorique	25 079	17 704
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(132)	1 525
Incidence des différences permanentes (1)	8 660	18 356
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	2 078	1 385
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(193)	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(3 196)	(6 906)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	30	(545)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	1 300	2 385
CVAE	818	1 109
Autres impôts et crédits d'impôt	(665)	(1 484)
Charge d'impôt effective	33 779	33 529
Taux d'imposition effectif	34,78%	48,91%

(1) Au 31 décembre 2023, ce poste inclut principalement les éléments non fiscalisés liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€. Hors ces éléments, le taux d'imposition effectif est de 27,16% au 31 décembre 2023.

4.4.4 Déficits reportables en base

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023			
	Montants	Part activée	Part non activée	Montants	Part activée	Part non activée	Expiration
France	31 600	727	30 873	39 120	2 038	37 0282	illimitée
Espagne	5 224	5 224	-	5 796	5 796	-	illimitée
Allemagne	27 223	27 223	-	22 669	25 490	-	illimitée
Pologne	1 884	-	1 884	1 892	-	1 892	5 ans
Sous total Etranger	34 331	32 447	1 884	33 178	31 286	1 892	
Total	65 931	33 174	32 757	72 298	33 324	38 974	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2024, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	22 785 305	22 785 305
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	22 785 305	22 785 305

4.5.2 Résultat net par action

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	21 761	8 114
Nombre moyen d'actions sur la période	22 785 305	22 785 305
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action (en euros)	0,96	0,36

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

4.5.3 Résultat net par action – dilué

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	21 761	8 114
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action dilué (en euros)	0,96	0,36
Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)	0,96	0,36

5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Total Goodwill	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) du groupe. Ces UGT sont ensuite regroupées au sein des deux secteurs opérationnels, à savoir Promotion France, Promotion Etranger, Autres tels que défini par la norme IFRS 8.

L'intégralité du goodwill de Promotion Etranger est affectée à Maisons Baijot.

La valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie a été déterminée sur la base des valeurs d'utilité (méthode DCF). Ces calculs sont effectués à partir de la projection de flux de trésorerie basés sur les business plans à 5 ans.

Le taux d'actualisation retenu est de 11%. Le test de dépréciation ne fait pas ressortir de perte de valeur, aucune dépréciation n'a donc été constatée.

Analyse de sensibilité :

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité en faisant varier les hypothèses clés suivantes :

- EBITDA minoré de 5% (EBITDA : résultat opérationnel avant dotations aux amortissements des actifs)
- Taux d'actualisation majoré de 1 point

L'utilisation d'un taux d'actualisation de 12% au lieu de 11% et d'un EBITDA minoré de 5% conduirait le Groupe à constater une dépréciation de 211 milliers d'euros.

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de relations clientèle qui ont été reconnues lors des prises de contrôle de Maisons Baijot en 2022 et Bayard Holding en 2021.

5.2.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Concession s, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisatio ns incorporelles	TOTAL
31.12.2023	180	51 282	320	51 782
Augmentations - en valeur brute	99	-	59	158
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(166)	(21 616)	(15)	(21 797)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	93	-	-	93
Variations de périmètre	-	-	(296)	(296)
31.12.2024	206	29 666	28 698	29 940
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 911</i>	<i>140 598</i>	<i>1 565</i>	<i>149 074</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 705)</i>	<i>(110 932)</i>	<i>(1 497)</i>	<i>(119 134)</i>

5.2.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2022	253	94 486	363	95 102
Augmentations - en valeur brute	77	-	15	92
Diminutions	(16)	-	-	(16)
Dotations aux amortissements et provisions	(154)	(43 204)	(58)	(43 416)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	180	51 282	320	51 782
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 719</i>	<i>140 598</i>	<i>2 181</i>	<i>149 498</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 359)</i>	<i>(89 316)</i>	<i>(1 861)</i>	<i>(97 716)</i>

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués portent principalement sur les locaux occupés par le Groupe.

5.3.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Augme ntations	Diminutio ns	Virement de poste à poste	Modification de contrat	Variations de périmètre	31.12.2024
Valeurs brutes	55 154	8 151	(2 187)	(46)	(333)	(242)	60 497
Amortissements	(23 445)	(6 028)	2 187	53	-	229	(27 004)
Total valeurs nettes	31 709	2 123	-	7	(333)	(13)	33 493

La colonne « Augmentations » correspond notamment aux droits d'utilisation des sites administratifs des entités Marignan et LNC, actuellement en cours de construction pour LNC et mis à disposition au 4^{ème} trimestre 2024 pour Marignan.

5.3.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2023
Valeurs brutes	36 815	22 519	(9 089)	-	4 909	55 154
Amortissements	(25 791)	(6 725)	9 409	-	22	(23 445)
Total valeurs nettes	11 024	15 794	(40)	-	4 931	31 709

5.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des sites et du matériel de production de ZAPF nécessaire à l'activité de préfabrication industrielle de garages.

Les investissements sont détaillés par secteur opérationnel dans la note 3 Informations sectorielles.

5.4.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2023	9 308	16 257	10 009	35 574
Augmentations - en valeur brute	550	1 254	3 841	5 645
Diminutions	(23)	(106)	7	(122)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 211)	(3 510)	(4 721)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	50	(156)	(106)
Variations de périmètre	-	-	(18)	(18)
31.12.2024	9 835	16 244	10 173	36 250
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>9 835</i>	<i>27 161</i>	<i>70 189</i>	107 183
<i>Amortissements</i>	-	<i>(10 917)</i>	<i>(60 016)</i>	(70 933)

5.4.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2022	6 437	17 050	10 332	33 819
Augmentations - en valeur brute	2 871	466	3 486	6 823
Diminutions	-	-	(11)	(11)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 259)	(3 736)	(4 995)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	(62)	(62)
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	9 308	16 257	10 009	35 574
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>9 308</i>	<i>26 346</i>	<i>67 022</i>	102 676
<i>Amortissements</i>	-	<i>(10 089)</i>	<i>(57 013)</i>	(67 102)

5.5 Immeubles de placement

Les immeubles de placements représentent des commerces détenus en vue d'être loués.

5.5.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2024
Immeubles de placement	66 281	-	-	(232)	14 510	80 559
Immeubles de placement - en développement	12 527	4 881	(8)	342	(14 510)	3 233
Total Immeubles de placement	78 808	4 881	(8)	110	-	83 791

L'expert indépendant détermine la valorisation avec les méthodes par comparaison et par capitalisation en considérant un taux de rendement net prépondérant par commerce. Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux de rendement moyen compris entre 4,25% et 8,50%

Une hausse des taux de rendement moyen impacterait négativement la juste valeur des immeubles de placement :

- De (11) %, soit (7,4) m€ pour une hausse de 25 points de base ;
- De (14) %, soit (9,4) m€ pour une hausse de 50 points de base.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2024.

5.5.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2023
Immeubles de placement	52 824	62	-	(1 670)	15 065	66 281
Immeubles de placement - en développement	16 319	6 824	-	4 449	(15 065)	12 527
Total Immeubles de placement	69 143	6 886	-	2 779	-	78 808

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2023.

5.6 Titres mis en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe Bassac ainsi que les entreprises associées. Sont définis :

- une co-entreprise comme un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci ;
- une entreprise associée comme une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

5.6.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2024
Titres mis en équivalence (1)	130 860	(19 369)	8 880	3 550	(77 415)	46 506
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	25 978	(16 970)	12 331	1 250	(1 100)	21 489
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 582	(1 592)	(242)	2 300	(78 311)	3 737
<i>Autres</i>	23 300	(807)	(3 209)	-	1 996	21 280

La colonne « Autres variations » correspond principalement au transfert du terrain de la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) à Concept Bau Feldmoching pour sa future opération à hauteur de 78 m€.

5.6.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2023
Titres mis en équivalence (1)	142 524	(8 903)	4 583	556	(7 900)	130 860
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	24 987	(8 854)	12 753	556	(3 463)	25 978
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 934	-	(352)	-	-	81 582
<i>Autres</i>	35 603	(49)	(7 818)	(0)	(4 437)	23 300

La colonne « Autres variations » correspond principalement aux reclassifications en provisions des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

5.6.3 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises et des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise et de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Actifs non courants	120 069	184 909
Actifs courants	711 611	687 426
Total Actifs	831 680	872 335
Capitaux propres	72 320	87 769
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	194 330	225 515
Passifs courants	565 037	559 051
Total Passifs	831 687	872 335
Chiffre d'affaires	287 097	336 351
Coût des ventes	(191 885)	(209 497)
Marge brute	95 212	126 854
Autres charges et produits	(78 293)	(125 287)
Résultat opérationnel courant	32 559	1 566
Résultat Net	12 093	(8 727)

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Part courante	Part non courante	31.12.2023	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	89 457	89 457	-	81 815	81 815	-
Investissements (2)	236 193	5 809	230 384	252 840	5 945	246 895
Prêts	1 670	-	1 670	1 660	-	1 660
Dépôts et cautionnements versés	5 657	360	5 297	4 660	1 307	3 353
Titres disponibles mis à la vente	246	-	246	333	-	333
Autres immobilisations financières	362	222	140	1 308	1 039	269
Total autres actifs financiers	333 585	95 848	237 737	342 616	90 106	252 510
(1) Dont co-entreprises	88 781	88 781	-	74 216	74 216	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courante, à des investissements réalisés pour des montants de 8,3 m€ en 2024 et 8,9m€ en 2023. Au 31 décembre 2024, ces investissements ont été réévalués à 5,8m€. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- pour la part non courante, à un contrat de capitalisation d'un montant de 188,7 m€ en 2023 et de 213,2m€ en 2024 ; et à l'investissement dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Charlie SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31 décembre 2024, le groupe a ajusté la valeur de cet actif pour +12,6 m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2024.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

<i>en milliers d'euros</i>	Réserves foncières	Promotions & maisons individuelles	Autres	Valeurs brutes	Pertes de valeur (2)	Valeurs nettes
31.12.2024						
Promotion immobilière France	31 162	632 161	-	663 323	(11 177)	652 146
Promotion immobilière Etranger	9 945	512 321	-	522 266	(318)	521 948
Autres	4 985	6 013	36	11 034	(2 360)	8 674
Total	46 092	1 150 495	36	1 196 623	(13 855)	1 182 768
31.12.2023						
Promotion immobilière France	23 193	623 978	-	647 171	(11 296)	635 875
Promotion immobilière Etranger	22 207	381 849	-	404 056	(445)	403 611
Autres	4 970	9 354	1 560	14 324	(3 294)	11 030
Total	50 370	1 015 181	1 560	1 065 551	(15 035)	1 050 516

(2) Les pertes de valeurs portent principalement sur les réserves foncières.

Sur l'exercice 2024, 4,7 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 4,3 m€ sur l'exercice 2023. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,2) m€ en 2024 contre (3,4) m€ en 2023.

La variation des réserves foncières sur le segment Promotion immobilière Etranger correspond notamment à la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€.

5.8.2 Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Solde à l'ouverture	(15 035)	(13 636)
Dotations de l'exercice	(370)	(2 404)
Reprises de l'exercice	860	362
Virements de poste à poste	-	798
Effets de change	(32)	(155)
Solde à la clôture	(13 855)	(15 035)

Au 31 décembre 2024, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2023).

5.9 Créances clients et actifs sur contrats

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	121 261	(2 171)	119 090	98 806	(1 811)	96 995
Actifs sur contrat	103 520	-	103 520	117 961	-	117 961
Total Créances clients et actifs sur contrat	224 781	(2 171)	222 610	216 767	(1 811)	214 956

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement (ou solde des obligations de performance restant à satisfaire) s'élèvent au 31 décembre 2024 à 1 129 m€ (1 055 m€ en 2023). Ces prestations seront principalement enregistrées en chiffre d'affaires dans les deux prochaines années.

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients » est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Solde à l'ouverture	(1 811)	(1 310)
Dotations de l'exercice	(284)	(553)
Reprises de l'exercice	325	52
Variations de périmètre	(2)	-
Variation de change	(399)	-
Solde à la clôture	(2 171)	(1 811)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 763	-	4 763	6 711	-	6 711
Charges constatées d'avance	3 280	-	3 280	1 841	-	1 841
Créances fiscales	42 274	-	42 274	36 944	-	36 944
Autres créances	9 399	(1 361)	8 038	10 700	(3 146)	7 554
Total autres actifs courants	59 716	(1 361)	58 355	56 196	(3 146)	53 050

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	384 782	437 301
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	377 599	384 782

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment les sociétés de programmes en France et à l'étranger). Ces soldes sont mis à disposition des filiales pour :

- le paiement de toutes leurs charges et/ou
- ne sont pas librement rapatriables du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis.

En fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables.

Ces soldes s'élèvent à 120 m€ au 31 décembre 2024, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 104 m€ au 31 décembre 2023.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe Magellan entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie net des soldes bancaires créditeurs.

6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif

6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital

Le capital de la société Magellan est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro aux 31 décembre 2024 et 2023.

6.1.2 Dividendes

Néant.

6.1.3 Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

6.1.4 Plan d'investissement en actions et assimilés

Plan du 23 juin 2023

Le Groupe a mis en place le 23 juin 2023 un programme d'association pour des collaborateurs au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la Société. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de la Société sur la période couvrant les exercices 2023-2025, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 13ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2023 disponible sur le site internet de la Société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la Société tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'acquisition des actions a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024. La juste valeur du plan ressort à 1,0 m€.

Sur l'exercice 2024, une charge de (0,5) m€ est constatée au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	31.12.2024
Provisions pour risques	39 958	3 410	(6 656)	(950)	190	35 952
Garanties	6 139	684	(1 274)	-	-	5 549
Litiges clients	5 675	1 783	(936)	(950)	-	5 572
Litiges fournisseurs	519	30	(481)	-	-	68
Pertes dans les entreprises associées	15 435	-	-	-	601	16 036
Litiges autres	12 190	913	(3 965)	-	(411)	8 727
Provisions pour charges	3 521	454	(994)	-	(339)	2 642
Service clients	1 248	180	-	-	13	1 441
Restructuration	584	-	(258)	-	-	326
Autres charges	1 689	274	(736)	-	(352)	875
Total	43 479	3 864	(7 650)	(950)	(149)	38 594
dont:						
<i>Promotion immobilière France</i>	<i>17 879</i>	<i>2 035</i>	<i>(3 822)</i>	<i>(1 952)</i>	<i>(503)</i>	<i>13 637</i>
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	<i>7 342</i>	<i>1 489</i>	<i>(1 450)</i>	<i>(7)</i>	<i>(339)</i>	<i>7 035</i>
<i>Autres</i>	<i>18 258</i>	<i>340</i>	<i>(2 378)</i>	<i>1 009</i>	<i>693</i>	<i>17 922</i>

La colonne « autres mouvements » correspond principalement au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

Les dotations et reprises de provisions sont essentiellement comptabilisées en résultat opérationnel.

6.3 Engagements envers le personnel

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement sur les retraites en Espagne et en Belgique.

Le groupe Magellan comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés. Le groupe Magellan n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les taux d'actualisation sont déterminés par référence au taux de rendement des obligations émises par les entreprises de notation AA (taux Iboxx 10 ans) de même maturité que les engagements.

6.3.1 Au 31 décembre 2024

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues étaient les suivantes :

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,40%	3,10%	3,45%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	-
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 637	1 179	467	4 283
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	255	-	-	255
Coût financier de l'exercice	82	42	15	139
Prestations versées	(211)	(106)	(43)	(360)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	161	95	(6)	250
Solde à la clôture	2 924	1 210	433	4 567

6.3.2 Au 31 décembre 2023

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues étaient les suivantes :

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,20%	3,69%	3,40%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	-
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 311	1 155	553	4 019
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	228	35	17	280
Coût financier de l'exercice	79	1	-	80
Prestations versées	(266)	(103)	(21)	(390)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	285	91	(82)	294
Solde à la clôture	2 637	1 179	467	4 283

6.4 Dettes financières et obligations locatives

6.4.1 Dettes financières et obligations locatives non courantes, courantes et endettement

en milliers d'euros	31.12.2024			31.12.2023		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	334 459	385 040	719 499	321 577	360 226	681 803
Emprunt obligataire (2)	66 450	-	66 450	66 450	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 114)	-	(1 114)	(1 639)	-	(1 639)
Autres emprunts et dettes assimilées	-	17 972	3 968	21 940	16 917	3 379
Dettes sur acquisition de titres (3)	-	-	-	-	-	115 828
Dettes de loyers	27 193	5 884	33 077	24 942	6 170	31 112
Instruments financiers	586	-	586	490	-	490
Total Endettement brut	445 546	394 892	840 438	428 737	485 603	914 340

(1) Les caractéristiques des principaux crédits bancaires sont détaillées ci-dessous :

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 31.12.2024	Remboursement
Crédit souscrit par Magellan le 8 avril 2021					
Tranche B	31/03/2026	50,7 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	50,7 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par Magellan le 24 février 2022					
Tranche B	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Tranche B1	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	100m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	35,1 m€	amortissement linéaire sur 5 ans
Tranche B	26/07/2028	31,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	31,5 m€	remboursables in fine
Tranche C	26/07/2027	70 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	50 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	5,8 m€	amortissement linéaire sur 6 ans
Tranche B	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilisable sous forme d'émissions obligataires
Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	19,3m€	amortissement linéaire sur 4 ans
Tranche B	21/06/2027	16,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	16,5m€	remboursable in fine

(2) En 2021, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 m€ par le refinancement d'un nouvel emprunt obligataire de 65 m€ (échéance 08/04/2027, taux d'intérêt : 5%).

(3) Ce poste correspond au montant que le groupe s'est engagé à payer pour l'acquisition du solde du capital de Maisons Baijot, qui a été décaissé intégralement en 2024.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2024
Emprunts bancaires	681 803	33 574	5 615	-	-	(1 493)	719 499
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)	-	-	-	-	525	(1 114)
Autres emprunts et dettes assimilées	20 296	(3 539)	(93)	-	-	5 278	21 942
Dettes sur acquisition de titres	115 828	(115 828)	-	-	-	-	-
Dettes de loyers	31 112	(5 856)	(24)	-	7 845	-	33 077
Instruments financiers	490	-	-	96	-	-	586
Total Endettement brut	914 340	(91 649)	5 498	96	7 845	4 310	840 440

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2023
Emprunts bancaires	690 912	(10 951)	2 137	-	-	(295)	681 803
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	-	-	-	525	(1 639)
Autres emprunts et dettes assimilées	24 048	(2 512)	934	(3 977)	-	1 802	20 296
Dettes sur acquisition de titres	88 767	-	-	-	-	27 062	115 828
Dettes de loyers	11 737	(8 012)	-	-	4 872	22 515	31 112
Instruments financiers	46	-	-	444	-	-	490
Total Endettement brut	879 796	(21 475)	3 071	(3 533)	4 872	51 609	914 340

La colonne « Autres variations » inclut notamment à l'effet d'actualisation de 27,1 m€ de la dette sur acquisition de titres, comptabilisé en contrepartie des capitaux propres.

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières et obligations locatives non courantes

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	334 459	177 555	112 054	44 850
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(1 114)		(1 114)	
Autres emprunts et dettes assimilées	17 972	7 148	9 763	1 061
Dettes sur acquisition de titres	-	-	-	-
Dettes de loyers	27 193	8 012	7 555	11 626
Instruments financiers	586	-	586	-
Total Endettement brut	445 546	192 715	195 294	57 537

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	321 577	205 014	64 830	51 733
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)	-	(1 639)	
Autres emprunts et dettes assimilées	16 917	7 472	8 385	1 060
Dettes sur acquisition de titres	-	-	-	-
Dettes de loyers	24 942	9 956	6 855	8 131
Instruments financiers	490	-	490	-
Total Endettement brut	428 737	222 442	145 371	60 924

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Crédits corporate	390 000	390 000
Crédits sur opérations de promotion	673 000	647 969
Emprunt obligataire	66 450	66 450
Autres emprunts	80 667	80 667
Total lignes de crédit autorisées	1 210 117	1 185 086
Montant utilisé - emprunts bancaires	785 949	748 253

6.5 Autres passifs courants et passifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	-
Dettes sociales	26 746	50 314
Dettes fiscales	60 034	47 298
Passifs sur contrat (1)	121 410	126 778
Autres dettes d'exploitation	24 156	24 305
Total autres passifs courants et passifs sur contrat	232 346	248 695

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (72 m€ au 31 décembre 2024) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (5,4m€ au 31 décembre 2024).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 8,4m€ au 31 décembre 2024 contre 9,0m€ au 31 décembre 2023.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2024

	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
<i>En milliers d'euros</i>									
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	7 131	222	230 384	-	237 737	-	237 737	-	237 737
Actifs courants									
Actifs financiers courants	90 039		5 809	-	95 848	5 809	90 039	-	95 848
Trésorerie et équivalents	384 782	-	-	-	384 782	384 782	-	-	384 782
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	444 960	444 960	-	444 960	-	444 960
Instruments financiers	-	586	-	-	586	-	586	-	586
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	394 892	394 892	537	394 355	-	394 892
Autres passifs financiers courants	-	-	-	24 153	24 153	-	24 153	-	24 153

- (1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif
Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché
Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 615	1 039	246 895	-	253 549	-	253 549	-	253 549
Actifs courants									
Actifs financiers courants	83 122		5 945	-	89 067	5 945	83 122	-	89 067
Trésorerie et équivalents	437 301	-	-	-	437 301	437 301	-	-	437 301
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	428 247	428 247	-	312 419	115 828	428 247
Instruments financiers	-	490	-	-	490	-	490	-	490
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	485 603	485 603	677	484 926	-	485 603
Autres passifs financiers courants	-	-	-	24 444	24 444	-	24 444	-	24 444

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7 Informations complémentaires

7.1 Notes sur le tableau de variation de la trésorerie consolidée

7.1.1 Dividendes reçus des sociétés MEE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	19 369	8 903
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		4 191	4 813
Distributions reçus des sociétés MEE		23 560	13 716

7.1.2 Incidence de la variation du BFR liée à l'activité

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(43 177)	(60 661)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(21 696)	(35 112)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	12 134	28 466
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(52 738)	(67 307)

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(158)	(92)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(5 645)	(6 823)
Total des acquisitions de la période		(5 803)	(6 915)
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(8)	-
Investissements corporels et incorporels décaissés		(5 811)	(6 915)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(4 881)	(6 888)
Total des acquisitions de la période		(4 881)	(6 888)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		21	-
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(4 860)	(6 888)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Total des cessions de la période		73	29
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		73	29

7.2 Risques de marche

7.2.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Au 31 décembre 2024, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 384,8 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

Depuis 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate (cf. note 6.4), mobilisable selon un mécanisme « revolving ».

Pour les co-promotions et filiales étrangères, le Groupe finance ses programmes au moyen de crédits d'opérations dont les modalités sont adaptées à la nature de son activité.

Au 31 décembre 2024, l'encours d'emprunt s'établit à 840,4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 445,5 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Le Groupe confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2024, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 3 m€.

Les conditions des crédits corporate dont disposent les filiales de Bassac sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Emprunt supérieur à cinq ans		57,5	60,9
Emprunt de un à cinq ans		388,0	367,8
Emprunt à moins d'un an		394,9	485,6
Total dettes financières (a)	6.4.3	840,4	914,3
Trésorerie de clôture actif	5.11	(384,8)	(437,3)
Total actifs financiers liquides (b)		(384,8)	(437,3)
Endettement net (a + b)		455,7	477,0

La quasi-totalité de l'endettement du Groupe est à taux variable.

Au 31 décembre 2024, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 455,7m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2024, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 4,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, Magellan détient des instruments de couverture dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel (k€)	Taux de référence
SWAP	31/12/2024	41 000	EUR3M
SWAP	31/03/2026	41 000	EUR3M
SWAP	26/06/2030	1 018	EUR3M
SWAP	15/10/2025	783	EUR3M
CAP	21/01/2026	19 250	EUR3M
CAP	21/01/2026	8 250	EUR3M
CAP	26/01/2028	11 100	EUR3M
CAP	26/01/2028	22 000	EUR3M

7.2.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2024, le Groupe détenait 119,1 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.2.5 Risque sur actions

Le Groupe n'est pas exposé au « risque sur actions ».

7.3 Effectif

	31.12.2024	31.12.2023
Promotion immobilière France	527	515
Promotion immobilière Etranger	177	185
Autres	415	500
Total	1 119	1 200

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Avals et garanties reçus	27 523	27 552
Total engagements reçus	27 523	27 552

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	22 601	18 933
Autres avals et garanties donnés (2)	66 829	75 561
Indemnités d'immobilisation (3)	20 341	36 490
Loyers non échus (4)	2 615	3 205
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	7 798	7 701
Total engagements donnés	120 184	141 296

(1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent habituellement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).

(2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, ce poste inclut un montant de 33 m€ au titre de contre-garanties consenties par Bassac en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.

(3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des

terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

- (4) Les loyers non échus correspondent aux contrats de location non retraités portant sur des actifs de faible valeur et/ou d'une durée inférieure à un an.
- (5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.4.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Promesses de vente synallagmatiques	92 518	111 531
Total engagements réciproques	92 518	111 531

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

Promesse unilatérale d'achat et de vente consentie par la société Premier Investissement et les détenteurs des actions Bassac portant sur un nombre maximum de 59 385 actions de la société Bassac exerçable sur une période de 8 ans pour un prix déterminé en fonction du prix d'émission unitaire des actions Bassac retenu lors de l'augmentation de capital de la société Bassac du 21 avril 2023

7.4.4 Dettes bancaires garanties par des sûretés

Nantissement de 1 299 984 actions Bassac et de 24 212 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan et nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan en garantie des financements consenties au profit de la société Magellan à hauteur de 147,2 m€.

7.4.5 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par les sociétés du groupe, tant en France qu'à l'étranger, celles-ci peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites « de confort » aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe peut être amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

7.5 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des principaux dirigeants, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Avantages à court terme	2 364	3 671
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paievements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Cessions de créances	-	283
Comptes courants	(6 652)	(7 021)
Total	(6 652)	(6 738)

7.6 Évènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement notable n'est intervenu postérieurement à la clôture.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France					
Périmètre Magellan					
MAGELLAN	16, avenue Elisées Reclus, 75007 Paris	539 641 795	100,00	100,00	Globale (IG)
BENJAMIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 563 245	100,00	100,00	Globale (IG)
LAGUNE HOLDING	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 029 028	49,90	49,90	Mise en équivalence (ME)
Périmètre Premier investissement					
Premier Investissement	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	315 904 144	45,99	45,99	Globale (IG)
LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100,00	45,99	Globale (IG)
CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100,00	45,99	Globale (IG)
CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	30,66	Globale (IG)
PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	41,39	Globale (IG)
CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
SARL CHANDLER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75,00	34,49	Globale (IG)
SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20,00	9,20	Mise en équivalence (ME)
GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80,00	36,79	Globale (IG)
GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96,00	44,15	Globale (IG)
NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50,00	23,00	Mise en équivalence (ME)
CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100,00	45,99	Globale (IG)
XL MEDIAS			27,98	12,87	Mise en équivalence (ME)
LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100,00	45,99	Globale (IG)
EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	90,00	41,39	Globale (IG)
SLP CHARLIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
SCI OLIFFE & CIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	982 587 974	100,00	45,99	Globale (IG)
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100.00	42,00	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99.84	41,93	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	42,00	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100.00	42,00	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	42,00	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	100,00	42,00	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	98,00	41,14	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	37,78	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	88,00	36,94	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	41,98	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	41,98	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	41,98	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	42,00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	42,00	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	41,98	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	41,98	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	31,50	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	42,00	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100,00	41,98	Globale (IG)
Vienne Port au Prince	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100,00	41,98	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99,90	41,94	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100,00	41,98	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99,00	41,56	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93,50	39,25	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHATEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100,00	41,98	Globale (IG)
JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100,00	42,00	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100,00	41,98	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100,00	41,98	Globale (IG)
MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100,00	41,98	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100,00	41,98	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100,00	41,98	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100,00	41,98	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100,00	41,98	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100,00	41,98	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100,00	42,00	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51,00	21,41	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100,00	42,00	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100,00	41,98	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100,00	41,98	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100,00	42,00	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES – AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100,00	42,00	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100,00	42,00	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100,00	42,00	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51,00	21,41	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80,00	33,58	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100,00	41,98	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51,00	21,41	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100,00	41,98	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50,10	21,03	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80,00	33,58	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100,00	41,98	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100,00	41,98	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100,00	42,00	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100,00	41,98	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100,00	41,98	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban – CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100,00	41,98	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100,00	41,98	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100,00	41,98	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100,00	41,98	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100,00	41,98	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100,00	41,98	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100,00	41,98	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100,00	42,00	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100,00	41,98	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100,00	42,00	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100,00	41,98	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100,00	41,98	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92,50	38,83	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100,00	42,00	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100,00	41,98	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100,00	42,00	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100,00	41,98	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100,00	41,98	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100,00	41,98	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100,00	41,98	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100,00	41,98	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100,00	42,00	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100,00	41,98	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100,00	41,98	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100,00	41,98	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100,00	42,00	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 650 596	100,00	41,98	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100,00	41,98	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80,00	33,58	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100,00	41,98	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100,00	41,98	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100,00	41,98	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100,00	41,98	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51,00	21,41	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100,00	41,98	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100,00	41,98	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100,00	41,98	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80,00	33,60	Globale (IG)
AF4 CHESSY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100,00	41,98	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100,00	41,98	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100,00	42,00	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100,00	42,00	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70,00	29,39	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	49,90	20,95	Mise en équivalence (ME)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100,00	41,98	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100,00	42,00	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100,00	41,98	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86,60	36,36	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100,00	41,98	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100,00	41,98	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100,00	41,98	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100,00	41,98	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100,00	41,98	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40,00	16,79	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100,00	41,98	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85,00	35,68	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100,00	41,98	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85,00	35,68	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85,00	35,68	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	78,00	32,74	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	49,90	20,95	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100,00	41,98	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100,00	41,98	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100,00	41,98	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100,00	41,98	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	78,00	32,74	Mise en équivalence (ME)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35,00	14,69	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX SUR MARNE - 24-28 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 327 965	100,00	41,98	Globale (IG)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100,00	41,98	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60,00	25,19	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
VILLENEUVE SAINT GEORGES - RUE EUGENE SUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	948 746 474	70,00	29,39	Globale (IG)
EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 090 867	78,00	32,74	Globale (IG)
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70,00	29,39	Globale (IG)
LE PORT MARLY - Rue Jean Jaurès	1, rue Sainte Mère Teresa - 60110 Amblainville	921 689 188	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	100,00	41,98	Globale (IG)
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99,00	41,56	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99,00	41,56	Globale (IG)
ORGEVAL FOCH 78	72, avenue Edouard Vaillant - 92100 Boulogne-Billancourt	919 352 096	51,00	21,41	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 47_59 RUE JEAN JAURES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 610 273	99,90	41,94	Globale (IG)
NOISY LE GRAND - AV MICHEL GOUTIER (MF DESISTEE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 384 630	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GRAND - BOULEVARD SOUCHET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	977 980 416	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
SAS QUATRE HONORE D'ESTIENNE D'ORVES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	979 993 169	5,00	2,10	Mise en équivalence (ME)
BEUPARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	949 108 658	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100,00	42,00	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100,00	41,98	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100,00	41,98	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	99,90	41,94	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	99,90	41,94	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100,00	41,98	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100,00	41,98	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100,00	41,98	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100,00	41,98	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30,00	12,60	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40,00	16,80	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45,00	18,90	Mise en équivalence (ME)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100,00	41,98	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100,00	42,00	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100,00	41,98	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42,00	17,63	Mise en équivalence (ME)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100,00	41,98	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100,00	41,98	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100,00	41,98	Globale (IG)
SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100,00	41,98	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100,00	41,98	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100,00	41,98	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100,00	41,98	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100,00	41,98	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51,00	21,41	Globale (IG)
CHARTRES RUE AMPERE	50 ROUTE DE LA REINE, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	987 576 931	60,00	25,19	Mise en équivalence (ME)
SAS ALTO	30 RUE MARBEUF, 75008 PARIS	927 467 316	60,00	25,19	Mise en équivalence (ME)
SAS PUTEAUX RUE DES PAVILLONS (ex THONON LES BAINS - BD DE SAVOIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	927 615 716	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
NIMES - EMILIE RONZAS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	929 628 113	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RAYMOND DUGRAND	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	931 002 984	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
PUTEAUX RUE CHARCOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	930 823 794	100,00	41,98	Globale (IG)
GOUISSAINVILLE RUE DES PINSONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	932 679 517	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
POMPONNE RUE CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	931 796 361	99,00	41,56	Globale (IG)
ANTONY 115 RUE ARISTIDE BRIAND	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	937 699 387	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE JEAN RIEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	938 364 973	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
CITALLIOS 12 (SARTROUVILLE) RUE DES ARTS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 681 730	60,00	25,19	Mise en équivalence (ME)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100,00	42,00	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100,00	42,00	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42,00	17,64	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85,90	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK GESTION	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	953 095 106	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK MESSINE	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	951 542 968	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100	41,979	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100	41,979	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100	41,979	Globale (IG)
Périmètre Marignan					
BPD MARIGNAN SASU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	42,00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	42,00	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	42,00	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	42,00	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	42,00	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	42,00	Globale (IG)
MARIGNAN FLYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	42,00	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	42,00	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	38,22	Mise en équivalence (ME)
SENOIRALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	100,00	42,00	Globale (IG)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	42,00	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	42,00	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
OLLIOULES PICHAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55,00	23,10	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	14,28	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	37,84	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	33,60	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	42,00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
QUINTESSENCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	27,30	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	29,40	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	42,00	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	22,68	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	27,30	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES-ECO ILOT DE L'EGLISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	849 923 024	80,00	33,60	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65,00	27,30	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	33,60	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUEUR	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60,00	25,20	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	27,30	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40,00	16,80	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70,00	29,40	Globale (IG)
SCCV CUCQ BD EDMOND LABRASSE	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	977 494 368	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV WAMBRECHIES RUE OBERT	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	953 475 910	100,00	42,00	Globale (IG)
SARL SAINT GERMAIN PC4 DESOYER	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	982 867 285	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49,00	20,58	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49,00	20,58	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	90,00	37,80	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	40,00	16,80	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV ST MAUR GODEFROY CAVAIGNAC	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	922 448 196	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100,00	42,00	Globale (IG)
ST CYR SUR MER JEAN MOULIN	52 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE TOUR HEKLA, 92800 PUTEAUX France	924 895 675	60,00	25,20	Mise en équivalence (ME)
Sociétés étrangères					
PABLO 1881 GMBH			100,00	42,00	Globale (IG)
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	39,72	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	42,00	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00	41,58	Mise en équivalence (ME)
Fontaine Bleu Golf Residence			50.00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100.00	42,00	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50.00	21,00	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50.00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50.00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50.00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50.00	21,00	Mise en équivalence (ME)
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100,00	42,00	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100.00	42,00	Globale (IG)
Premier Activos			100.00	42,00	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80.00	33,60	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20.00	6,72	Mise en équivalence (ME)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100.00	42,00	Globale (IG)
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100.00	42,00	Globale (IG)
Premier Elements			100.00	42,00	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4,		94,00	39,46	Globale (IG)
Kayu Putih Residence	82166 Gräfelfing		50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH			100.00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Lichtenreuth - GmbH			100.00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau Projekt Harras - GmbH			100.00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Neuhausen - GmbH			100.00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Feldmoching - GmbH			100.00	39,46	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50.00	19,73	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50.00	19,73	Mise en équivalence (ME)
Mortonstraße GmbH			100.00	39,46	Globale (IG)
Zapf Kreuzstein Development GmbH			90.00	35,51	Globale (IG)
ZAPF GmbH	Nürnbergger Strasse 38, 95440 Bayreuth		92,92	39,03	Globale (IG)
Zapf France SARL			100.00	39,03	Globale (IG)
Zapf Schweiz GmbH			100.00	39,03	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD) Projekt Germering GmbH			100,00 100,00	39,11 39,11	Globale (IG) Globale (IG)
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	42,00	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100,00	42,00	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100,00	42,00	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTIONS SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100,00	42,00	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100,00	42,00	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100,00	42,00	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100,00	42,00	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100,00	42,00	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100,00	42,00	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100,00	42,00	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100,00	42,00	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100,00	42,00	Globale (IG)



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex



AGM AUDIT LEGAL
3, avenue de Chalon
CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex

Magellan

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024
Magellan
50, route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

AGM AUDIT LEGAL
3, avenue de Chalon
CS 70004
Saint Marcel
71328 Chalon sur Saône Cedex

Magellan

50, route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'attention de l'associé unique de la société Magellan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre décision, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Magellan 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 du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France

Comme indiqué dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat de l'activité » de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en France sont reconnus selon la méthode de l'avancement.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

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

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 au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne 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 Président.

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.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 13 juin 2025

KPMG SA

Saint-Marcel, le 13 juin 2025

AGM AUDIT LEGAL

François Plat

Associé

Yves Llobell

Associé

MAGELLAN

31 décembre 2024

Comptes consolidés annuels

Établis selon le référentiel IFRS

Sommaire

États financiers consolidés	3
Compte de résultat global consolidé	4
Etat de situation financière consolidée	6
Tableau de variation des capitaux propres	8
Tableau des flux de trésorerie consolidés	10
Annexes aux comptes consolidés	12
Informations générales	13
1 Principes et méthodes comptables	13
2 Évènements significatifs et variations de périmètre	25
3 Informations sectorielles	27
4 Note d'information sur le compte de résultat	30
5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif	37
6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif	47
7 Informations complémentaires	57
8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024	63

États financiers consolidés

Compte de résultat global consolidé

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Chiffre d'affaires	3.1	1 406 981	1 302 852
Coûts des ventes	3.1	(1 111 467)	(997 294)
Marge brute	3.1	295 514	305 558
Charges de personnel	4.1.1	(103 423)	(104 524)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(28 525)	(29 422)
Juste valeur des immeubles de placement	5.5	110	2 780
Impôts et taxes		(6 956)	(5 751)
Dotations aux amortissements des actifs incorporels	5.2	(21 798)	(43 414)
Dotations aux amortissements des autres actifs	5.3 - 5.4	(10 719)	(11 688)
Résultat opérationnel courant		124 203	113 539
Autres charges et produits opérationnels non courants		1 752	(18 689)
Résultat opérationnel		125 955	94 850
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	5.6	12 155	16 705
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		138 110	111 555
Résultat financier	4.2	(37 724)	(30 880)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non opérationnelles	5.6	(3 275)	(12 122)
Résultat des activités avant impôts		100 386	80 675
Impôts sur les bénéfices	4.4	(33 779)	(33 529)
Résultat net de l'ensemble consolidé		63 332	35 024
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		41 571	26 910
Dont Résultat Net Part du Groupe		21 761	8 114
Résultat net par action (en euros)	4.5.2	0,96	0,36
Résultat net par action après dilution (en euros)	4.5.3	0,96	0,36

2. État des gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 332	35 024
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	782	(443)
<i>Ecart de conversion</i>	<i>782</i>	<i>(443)</i>
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	37 407	79 356
<i>Juste valeur des instruments financiers net d'impôt différé</i>	<i>37 599</i>	<i>79 596</i>
<i>Ecarts actuariels nets d'impôt</i>	<i>(192)</i>	<i>(240)</i>
Résultat global	101 521	113 937
<i>dont quote-part du groupe</i>	<i>39 306</i>	<i>39 877</i>
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	<i>62 215</i>	<i>74 060</i>

Etat de situation financière consolidée

ACTIF	Notes	31.12.2024	31.12.2023
<i>en milliers d'euros</i>			
Goodwill	5.1	81 386	81 386
Immobilisations incorporelles	5.2	29 940	51 782
Droits d'utilisation des actifs loués	5.3	33 493	31 709
Immobilisations corporelles	5.4	36 250	35 574
Immeubles de placement	5.5	83 791	78 808
Titres mis en équivalence	5.6	46 506	130 860
Autres actifs financiers non courants	5.7	237 737	253 549
Impôts différés actifs	4.4	6 164	4 006
Total actifs non courants		555 267	667 674
Stocks et encours	5.8	1 182 767	1 050 516
Créances clients et actifs sur contrat	5.9	222 610	214 956
Créances d'impôts		2 450	5 099
Autres actifs courants	5.10	58 355	53 050
Actifs financiers courants	5.7	95 848	89 067
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.11	384 782	437 301
Total actifs courants		1 946 812	1 849 989
Total actif		2 502 079	2 517 663

PASSIF	Notes	31.12.2024	31.12.2023
<i>en milliers d'euros</i>			
Capital	6.1	22 785	22 785
Primes liées au capital		-	-
Réserves		255 045	214 443
Résultat net part du groupe		21 761	8 114
Capitaux propres part du groupe		299 591	245 342
Participations ne donnant pas le contrôle		591 371	625 702
Capitaux propres de l'ensemble		912 200	871 044
Dettes financières et obligations locatives non courantes	6.4.1	445 546	428 737
Avantages du personnel	6.3	4 567	4 286
Impôts différés passifs	4.4	85 005	91 312
Total passifs non courants		535 118	524 335
Dettes financières et obligations locatives courantes	6.4.1	394 892	485 603
Provisions courantes	6.2	38 594	43 479
Fournisseurs et autres créditeurs		321 414	286 806
Dettes d'impôts		43 362	33 257
Autres passifs courants et passifs sur contrat	6.5	232 346	248 695
Autres passifs financiers courants	6.6	24 153	24 444
Total passifs courants		1 054 761	1 122 284
Total passif et capitaux propres		2 502 079	2 517 663

Tableau de variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2024	22 785	-	-	222 557	245 342	625 702	871 044
Ecart de conversion	-	-	-	340	340	442	782
Ecart actuariels nets d'impôt	-	-	-	(87)	(87)	(106)	(192)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	17 292	17 292	20 307	37 599
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	17 545	17 545	20 644	38 189
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	21 761	21 761	41 571	63 332
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	39 306	39 306	62 215	101 521
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(12 528)	(12 528)
Variation de périmètre (3)	-	-	-	14 818	14 818	(62 999)	(48 181)
Païement en actions	-	-	-	138	138	204	342
Autres variations	-	-	-	(13)	(13)	17	4
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	14 943	14 943	(75 306)	(60 363)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2024	22 785	-	-	276 806	299 591	612 610	912 200

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 236,2m€ au 31 décembre 2024 et à 252,8 m€ au 31 décembre 2024. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (12 528) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** Les variations de périmètre transactions correspondent principalement à la réduction de capital de Premier Investissement pour (48,3)m€.

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 01.01.2023	22 785	-	-	193 063	215 848	579 986	795 834
Ecart de conversion	-	-	-	(183)	(183)	(261)	(443)
Ecarts actuariels nets d'impôt	-	-	-	(92)	(92)	(148)	(240)
Juste valeur des instruments financiers net d'impôt (1)	-	-	-	32 037	32 037	47 559	79 596
Total des variations directement reconnues en autres éléments du résultat global (a)	-	-	-	31 763	31 763	47 150	78 913
Résultat de l'exercice (b)	-	-	-	8 114	8 114	26 910	35 024
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	-	39 877	39 877	74 060	113 937
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (2)	-	-	-	-	-	(15 330)	(15 330)
Variation de périmètre	-	-	-	(71)	(71)	124	53
Païement en actions	-	-	-	-	-	531	531
Transactions avec les minoritaires (3)	-	-	-	-	-	2 986	2 986
Autres variations (4)	-	-	-	(10 312)	(10 312)	(16 655)	(26 967)
Total des mouvements liés aux opérations avec les actionnaires	-	-	-	(10 383)	(10 383)	(28 344)	(38 727)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2023	22 785	-	-	222 557	245 342	625 702	871 044

- (1)** La société dispose d'actifs financiers réévalués à 252,8m€ au 31 décembre 2023 et à 172,3 m€ au 31 décembre 2022. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- (2)** La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (15 330) k€ correspond principalement aux dividendes versés aux minoritaires des sociétés Premier Investissement et Bassac.
- (3)** Les transactions avec les minoritaires correspondent principalement à l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- (4)** Compte tenu de l'acquisition par le groupe du solde du capital de Maisons Baijot le 15 décembre 2023, l'effet d'actualisation de 27,1 M€ de la dette sur intérêts minoritaires a été intégralement repris. La société Bassac a choisi l'option d'enregistrer les effets d'actualisation en contrepartie des capitaux propres.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net de l'ensemble consolidé		63 332	35 024
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (1)		616	18 753
Élimination des amortissements et provisions		27 697	54 344
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		711	(914)
Élimination des plus ou moins-values de cession	4.1.2	(2 397)	(6)
Élimination des impacts des paiements en actions		483	531
Élimination des produits de dividendes		(8 880)	(2 950)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		80 678	80 678
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	35 118	31 007
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		33 779	33 529
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		149 575	149 575
Dividendes reçus des sociétés MEE		23 560	13 715
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité (2)		(52 738)	(67 307)
Intérêts versés nets (3)		(32 968)	(29 530)
Impôts payés		(28 697)	(11 985)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		58 732	69 628
Investissements bruts dans les entités mises en équivalence (4)		(3 548)	(554)
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise (5)		(116 115)	(448)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		930	(21)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(5 811)	(6 914)
Acquisition d'immeubles de placement		(4 860)	(6 888)
Acquisition d'actifs financiers		(2 810)	(3 080)
Dividendes reçus		884	2 950
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		73	29
Cession et remboursement d'actifs financiers (6)		56 793	276
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(74 464)	(14 650)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (7)		(48 301)	2 984
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.2	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(12 525)	(15 330)
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts (8)	6.4.2	24 179	(21 475)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(36 647)	(33 821)
Incidence des variations des cours des devises		1	7
Variation de trésorerie		(52 379)	21 164

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Trésorerie d'ouverture		436 624	415 460
Trésorerie de clôture		384 245	436 624
dont Trésorerie de clôture actif	5.11	384 782	437 301
dont Trésorerie de clôture passif		(537)	(677)
Trésorerie de clôture		384 245	436 624

- (1) Ce poste inclut notamment les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS2 à hauteur de (18,2) m€ (cf note 4.2). Ce montant a été payé en 2024.
- (2) Le détail de la variation du BFR est donné en note 7.1.2
- (3) Ce poste inclut les intérêts versés relatifs aux dettes de loyers pour (0,6) m€ au 31 décembre 2024 et (0,4) m€ au 31 décembre 2023.
- (4) Les investissements correspondent principalement en 2024 : à l'apport en capital opéré par Concept (Bau dans la société WP Lerchenauer Feld pour (2,3) m€ et par LNC dans la société Aimé Césaire Aubervilliers pour (1,3) m€;
Ces sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.
- (5) Les acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise au 31 décembre 2024 correspondent principalement à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires de 45% du Groupe Maison Baijot par BASSAC pour (116) m€.
- (6) Les cession et remboursement d'actifs financiers correspondent notamment en 2024 à la vente d'une partie du portefeuille d'actions porté par la société Charlie SLP à hauteur de 54 m€.
- (7) Les transactions avec les minoritaires correspondaient :
- En 2024 : à la trésorerie versée pour la réduction de capital de Premier Investissement versée pour (41,2)m€ et pour le rachat de minoritaires de l'entité Premier Investissement par Magellan pour (7,1)m€
 - En 2023 : à la trésorerie de l'augmentation de capital de Bassac intégralement souscrite par un cercle restreint d'investisseurs, pour 3,0 m€.
- (8) Ce poste inclut notamment :
- la variation des tirages sur les crédits corporate dont dispose LNC et Marignan : elle est de -25 m€ au 31 décembre 2024 et +5m€ au 31 décembre 2023 ;
 - le remboursement de dettes de loyers à hauteur de (5,8) m€ au 31 décembre 2024 et à hauteur de (8,0) m€ au 31 décembre 2023

Annexes aux comptes consolidés

Informations générales

Le Groupe Magellan est essentiellement composé du Groupe Bassac. Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « Magellan », « le Groupe » ou « le groupe Magellan ».

Le Groupe exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe, ainsi qu'une activité de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

En 2018, suite aux différentes opérations de restructuration juridique au sein du capital de la société Premier Investissement, la société Magellan, qui détenait en pleine propriété 32.75 % du capital de la société PI, a pris le contrôle du Groupe Premier Investissement et est devenue société consolidante du Groupe Premier Investissement/Bassac. Au 31 décembre 2024, la société Magellan détient 40,25% du capital de la société PI.

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels du groupe Magellan sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRIC IC telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Président le 12 juin 2025 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 juin 2025. Ils sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC n'ont pas eu d'impact sur l'information financière présentée.

1.1.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

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

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation du chiffre d'affaires et des résultats à l'avancement des programmes immobiliers fondée sur l'estimation des budgets d'opérations ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture.
Il est rappelé que la reconnaissance des revenus n'est pas linéaire sur l'exercice : elle varie en fonction de différents aléas (rythme de l'avancement des travaux et des dépenses, date de signature

des actes notariés, etc.).

- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.8) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des valeurs nettes de réalisation sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ; Les estimations liées aux goodwills et aux options de vente accordées aux minoritaires ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf. note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf. note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'évaluation des provisions pour litiges ; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf. note 1.3.8) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et des engagements locatifs retenus ;
- La détermination de la juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés lors d'un regroupement d'entreprises (cf. note 1.3.4) ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Magellan révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour, et ce dans un contexte particulièrement volatile du fait notamment du niveau relativement élevé des taux d'intérêt et des incertitudes relatives au cadre réglementaire de la promotion immobilière. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Au 31 décembre 2024, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

1.1.3 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe Magellan sont l'intégration globale et la mise en équivalence :

- Lorsque Magellan exerce un contrôle, les sociétés sont consolidées par intégration globale ;

- Lorsque Magellan exerce un contrôle conjoint ou une influence notable (présumée au-delà de 20% de droit de vote) les sociétés sont mises en équivalence.

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 – États financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel que les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 Comparabilité des comptes

Néant.

1.3 Principes comptables

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat de l'activité

- Principes généraux – Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires est appréhendé selon la norme « IFRS 15 - Produit des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

La norme IFRS 15 reconnaît un transfert progressif du contrôle d'un bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction dès lors que certains critères sont respectés.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert du contrôle aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu à l'avancement. Dans le cadre de VEFA de logements collectifs, qui représentent la plus grosse partie de l'activité de Magellan, la quote-part de terrain attachée à un appartement ne peut pas être identifiée en tant que telle. En conséquence, le revenu des contrats de VEFA est reconnu sans séparer la vente du terrain de la vente des constructions.

En Allemagne, pour les activités de Concept Bau :

1. il n'est pas possible de réassigner facilement l'actif créé à une autre utilisation (comme par exemple le vendre à un client différent). Si l'entité souhaitait transférer l'appartement à un autre client, elle se heurterait en effet à une limitation contractuelle et à une limitation pratique puisque l'appartement vendu a été choisi spécifiquement par le client selon ses caractéristiques ;

2. en cas de résiliation du contrat par le client - pour des raisons autres que la non-exécution - l'entité a le droit à un montant permettant de la rémunérer pour la prestation effectuée jusqu'alors.

Ainsi, il convient donc d'y comptabiliser le chiffre d'affaires à l'avancement.

En Espagne, le transfert du contrôle est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat.

En Belgique, les contrats de ventes de l'activité promotion immobilière sont signés à la livraison, ce qui conduit à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat. Pour l'activité de construction de maisons CSP (Clés Sur Porte), pour les contrats de vente signés, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement – Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires et la marge du groupe Magellan, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le Groupe inclut les honoraires commerciaux dans le coût de revient des immeubles. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

La marge brute correspond au chiffre d'affaires diminué du coût des ventes. Le coût des ventes est constitué de l'ensemble des coûts encourus sur la période pour la réalisation des programmes : coûts fonciers, coûts de construction, honoraires et commissions.

Le groupe Magellan reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant le contrôle.

L'avancement technique correspond au coût de revient stocké, par rapport au coût de revient total budgété.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant le contrôle rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La valeur nette de réalisation est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la valeur nette de réalisation prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- Chiffre d'affaires des autres activités

Pour l'activité **Garages en Allemagne**, le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

Pour l'activité **Foncière France**, le chiffre d'affaires correspond aux revenus locatifs bruts.

- Coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- Résultat opérationnel courant

La société se réfère à la définition donnée par l'ANC dans sa recommandation 2013.R.03

- Frais financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur les opérations prévoyant le transfert progressif du contrôle. Cette disposition concerne la France et l'Allemagne, et ne s'applique pas en revanche en Espagne car le transfert du contrôle n'y intervient qu'à la livraison du logement.

- Valeur nette de réalisation négative

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge négative du programme, et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La valeur nette de réalisation négative est comptabilisée en dépréciations de stocks dans le bilan et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

- Actifs et passifs sur contrat

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des appels de fonds émis à date, conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles.

Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Créances clients et actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Autres passifs courante et passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat par action dilué est calculé après prise en compte des instruments dilutifs.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Président Directeur Général.

Le groupe Magellan opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment de logements individuels ou collectifs et d'immeubles de bureaux en France et à l'Etranger (Allemagne, Belgique, Espagne). Magellan détient aussi une activité de foncière, une société qui de garages préfabriqués et une société opératrice de bureaux de luxe à Paris.

Les regroupements de secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur les caractéristiques économiques (nature des produits, nature des procédés de fabrication, catégorie de clients et méthode de distribution des produits) et la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition (Goodwill)

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit comptabiliser à leur juste valeur, à la date d'acquisition, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en charge de la période.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. À cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif au poste « Écart d'acquisition », et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quel que soit leur probabilité de survenance.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.9).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques et de relations clientèle qui peuvent être reconnues lors d'un regroupement d'entreprises.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Logiciels : 1-3 ans
- Relations clientèle : 1-4 ans

1.3.6 Droits d'utilisation des actifs loués

En application de la norme IFRS 16, le Groupe comptabilise à l'actif un droit d'utilisation et au passif une dette de loyer correspondant à la valeur actualisée des paiements futurs. Le droit d'utilisation est initialement évalué au coût, puis amorti linéairement jusqu'à la date de fin de contrat en tenant compte des options de renouvellement qui seront raisonnablement certaines d'être exercées ou non. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier. Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers occupés par le groupe.

Les loyers des contrats correspondant à un actif de faible valeur unitaire ou conclus pour une durée initiale inférieure à 12 mois sont comptabilisés directement en charges

Les taux d'actualisation utilisés pour évaluer la dette issue des locations se situent dans une fourchette allant de 1,70% à 5,30%.

1.3.7 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe Magellan correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe Magellan représentent des agencements et installations, évalués au coût d'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.8 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles de placement en cours de développement sont évalués selon le modèle de la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. En l'absence de juste valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation, en application des dispositions d'IAS 36 « Dépréciations d'actifs », déterminés par rapport à la valeur du projet évaluée en interne sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le groupe a confié à la BPCE le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.).
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature.

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur. Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

1.3.9 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.3.10 Actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IFRS 7 et IFRS 9. Celles-ci imposent de catégoriser les instruments financiers et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Les actifs financiers comprennent les titres de participation non consolidés, les prêts et créances financières.

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les dettes financières, les options de vente accordées aux minoritaires, les compléments de prix et les concours bancaires.

- Actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Ces éléments comprennent les actifs qui ne sont pas détenus à des fins de transaction et pour lesquels le Groupe a fait le choix irrévocable de les classer en juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global. Les gains et pertes latents sur les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments non recyclables du résultat global sont enregistrés en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres jusqu'à ce que l'actif financier soit vendu, encaissé ou sorti du bilan d'une autre manière, date à laquelle le gain ou la perte cumulé, enregistré jusqu'alors en autres charges et produits comptabilisés directement en capitaux propres, est transféré en réserves de consolidation et n'est pas reclassé dans le compte de résultat. Les dividendes et les intérêts reçus des participations non consolidées sont comptabilisés dans le compte de résultat.

- Actifs et passifs financiers à la juste valeur avec variation de juste valeur en résultat

Ces actifs sont comptabilisés à l'origine à leur juste valeur hors frais de transaction.

A chaque clôture, ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées au compte de résultat, en résultat financier, dans la rubrique « Autres charges financières » ou « Autres produits financiers ».

- Prêts et créances

Les prêts et créances sont comptabilisés à leur juste valeur puis, ultérieurement, évalués à leur coût amorti, diminué d'une provision pour dépréciation.

- Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

- Options de vente accordées aux minoritaires et compléments de prix

Les options de vente accordées aux minoritaires sont comptabilisées initialement, et pour toute variation ultérieure de l'option (y compris les effets d'actualisation), par capitaux propres.

La juste valeur des engagements et des compléments de prix est revue à chaque clôture et le montant de la dette est ajusté en conséquence.

La dette est actualisée pour tenir compte des effets du temps jusqu'à la date prévue de réalisation de l'engagement.

- Dépréciation des actifs financiers

A chaque clôture, le Groupe estime le montant des dépréciations des actifs financiers au coût amorti sur la base de l'estimation des pertes de crédit attendue.

Pour les actifs financiers au coût amorti, le montant de la perte est égal à la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs attendus actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine de l'instrument financier.

- Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de swaps et de caps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

1.3.11 Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives ou non développés) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme.

Le coût de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes, ainsi que les honoraires commerciaux, mais à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité, gestion ou frais divers, par exemple) et des frais financiers, qui sont comptabilisés en charges de période.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. Ces dépréciations peuvent résulter soit d'une perte de valeur indiquée dans les rapports d'experts indépendants pour les réserves foncières, soit de l'identification de surcoûts par rapport au dernier budget (cf. note 1.3.1).

1.3.12 Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées selon les dispositions d'IFRS 15, déduction faite des pertes de valeur tenant compte des risques éventuels de non-recouvrement.

1.3.13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.14 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (réglé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.15 Paiements fondés sur des actions

Un plan d'association à la création de valeur à long terme, devant être dénoué en instruments de capitaux propres (*equity settled*), a été mis en place. Le coût total des avantages dépend de la juste valeur des instruments financiers attribués et de l'atteinte de conditions de performance propres au Groupe, dont la réalisation est nécessaire à l'obtention du bénéfice de ce plan. La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges de personnel sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves.

1.3.16 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe Magellan, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe Magellan par une sortie de ressources probable et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

À défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe Magellan, celles-ci sont classées en provisions courantes.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.17 Avantages au personnel

Le groupe Magellan participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe Magellan bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe Magellan relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe Magellan.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.18 Impôts courants et impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.2, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des trois exercices suivants. Pour l'ensemble des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe Magellan dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

La CVAE est une cotisation assise sur la valeur ajoutée produite par les entités françaises. Le Groupe considère que la valeur ajoutée base de calcul de la CVAE est un agrégat intermédiaire de résultat net et comptabilise donc la CVAE comme un impôt sur les résultats.

1.3.19 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle de la société Magellan et de présentation du groupe Magellan. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

2 Évènements significatifs et variations de périmètre

2.1 Évènements significatifs au 31 décembre 2024

- **Paiement du solde du capital de Maisons Baijot**

Comme annoncé dans le communiqué du 18 décembre 2023, la société Magellan, par l'intermédiaire de sa filiale Jacques, est devenue propriétaire de 100% du capital de la société de droit belge HLDB, société de tête du Groupe Maisons Baijot.

Sur l'exercice 2024, le Groupe a versé 140 m€ dont 24,2m€ analysés comme des charges au sens d'IFRS3.

Créé il y a plus de 35 ans par Joseph Baijot, Maisons Baijot est spécialisé dans la construction de maisons individuelles en Wallonie, et a développé plus récemment une activité de promotion de maisons et d'appartements.

- **Activité :**

En 2024, le chiffre d'affaires en hausse de 8% s'élève à 1 408 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** est en hausse de 10%, notamment grâce aux baisses de prix concédées et à l'augmentation de l'offre à la vente.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** est en hausse de 19% du fait du marché immobilier porteur en Espagne et par une offre commerciale reconstituée en Allemagne, malgré un contexte local de marché dégradé.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 31%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de **Zapf**.

Le carnet de commandes et le portefeuille foncier sont également en hausse en 2024. A fin d'année, ils représentent respectivement 18 mois et 7 ans d'activité, soit des niveaux stables par rapport à fin 2023. La hausse du carnet de commandes est particulièrement marquée à l'**Etranger**, à l'exception de **Zapf**, du fait notamment de la reconstitution de l'offre à la vente en Allemagne.

- **Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :**

Le Groupe continue d'être affecté par la hausse des taux directeurs des banques centrales intervenue à partir de 2022, qui a désolvabilisé les clients du Groupe.

2.2 Périmètre de consolidation

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe Magellan est fournie en note 8.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 287 au 31 décembre 2024 contre 300 au 31 décembre 2023;
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers, Kwerk) : 170 au 31 décembre 2024 contre 165 au 31 décembre 2023.

2.3 Variations de périmètre sur l'exercice 2024

Les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

	31.12.2023	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2024
Sociétés consolidées en intégration globale	300	4	-	(14)	(3)	1	287
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	165	9	1	-	(2)	(3)	170
Total	465	13	1	(14)	(5)	(2)	457

2.4 Variations de périmètre sur l'exercice 2023

	31.12.2022	Créations	Prises de contrôle/ Prises de participation	Fusions/TUP	Liquidations	Autres variations	31.12.2023
Sociétés consolidées en intégration globale	319	3	2	(20)	(3)	(2)	300
Sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	158	9	1	-	(4)	1	165
Total	477	12	3	(20)	(7)	(1)	465

3 Informations sectorielles

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Président-Directeur Général.

Les informations présentées sont basées sur le reporting interne utilisé par la direction pour l'évaluation de la performance des différents secteurs.

Les principaux indicateurs examinés sont le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel.

Les secteurs par activité sont les suivants :

- **Promotion immobilière France** : activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan ;
- **Promotion Etranger** : activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Baijot en Belgique ;
- **Autres** : activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street).

3.1 Au 31 décembre 2024

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2024			
Total du chiffre d'affaires	1 051 606	274 519	80 856	1 406 981
Total du chiffre d'affaires par secteur	1 052 415	275 470	81 853	1 408 787
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(809)	(951)	(101)	(910)
Total du coût des ventes	(859 681)	(204 587)	(47 199)	(1 111 467)
Marge brute	191 925	69 932	33 657	295 514
% Marge brute / Chiffre d'affaires	18,25%	25,47%	41,63%	21,00%
Résultat opérationnel courant	98 688	28 951	(3 436)	124 203
% résultat opérationnel courant / CA	9,38%	10,55%	(4,25%)	8,83%
Autres charges et produits opérationnels non courants	-	-	1 752	1 752
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 331	(242)	67	12 155
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	111 019	28 709	(1 617)	138 110

Bilan	31.12.2024			
Actifs sectoriels	1 144 458	785 793	571 828	2 502 079
dont stocks et en-cours	652 145	521 948	8 674	1 182 767
Passifs sectoriels	753 095	531 436	305 348	1 589 879
dont dettes financières	271 862	346 933	221 643	840 438

Flux de trésorerie	31.12.2024			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(8 309)	(19 825)	(4 436)	(32 570)
Investissements corporels et incorporels	1 485	762	3 564	5 811
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(73)	(73)

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marignan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (2,6)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (0,6)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associés, soit un total de (3,2)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (19,0)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la holding Bassac, la Pologne et les activités hors promotion immobilière.

3.2 Au 31 décembre 2023

<i>En milliers d'euros</i>	Promotion Immobilière France (1)	Promotion Immobilière Etranger (2)	Autres (3)	Total
Compte de résultat	31.12.2023			
Total du chiffre d'affaires	954 702	229 974	118 262	1 302 852
Total du chiffre d'affaires par secteur	955 673	229 974	118 262	1 303 823
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(971)	-	-	(971)
Total du coût des ventes	(767 988)	(160 102)	(69 204)	(997 294)
Marge brute	186 714	69 872	49 058	305 558
% Marge brute / Chiffre d'affaires	19,56%	30,38%	41,5%	23,5%
Résultat opérationnel courant	84 241	21 458	7 840	113 539
% résultat opérationnel courant / CA	8,82%	9,33%	6,6%	8,71%
Autres charges et produits opérationnels non courants	(447)	(18 242)	-	(18 689)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	12 753	(352)	4 330	16 704
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	96 547	2 864	12 143	111 554

Bilan	31.12.2023			
Actifs sectoriels	1 082 854	785 770	649 039	2 517 663
<i>dont stocks et en-cours</i>	<i>635 875</i>	<i>403 611</i>	<i>11 030</i>	<i>1 050 516</i>
Passifs sectoriels	778 971	572 920	294 728	1 646 619
<i>dont dettes financières</i>	<i>310 525</i>	<i>389 465</i>	<i>214 350</i>	<i>914 340</i>

Flux de trésorerie	31.12.2023			
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(23 501)	(27 524)	(4 568)	(55 593)
Investissements corporels et incorporels	488	580	5 846	6 914
Cessions d'actifs corporels et incorporels	-	-	(29)	(29)

- (1) Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence du segment Marnigan France est affecté :
- par l'amortissement des relations clientèle : (16,7)m€ en résultat opérationnel courant,
 - (4,4)m€ en quote-part dans les résultats des entreprises associées, soit un total de (21,1)m€.
- (2) Le résultat opérationnel courant du segment Maisons Baijot est affecté par la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€ en coût des ventes et par l'amortissement des relations clientèle : (26,6)m€ en résultat opérationnel courant.
- (3) Le segment « Autres » regroupe la Pologne, les activités hors promotion immobilière, les holdings Bassac, Magellan, Premier Investissement et ses filiales.

4 Note d'information sur le compte de résultat

4.1 Résultat opérationnel

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Rémunération du personnel	(74 853)	(77 335)
Charges sociales	(28 570)	(27 189)
Total charges de personnel (1)	(103 423)	(104 524)

(1) Ce poste inclut une charge IFRS 2 de (0,5) m€ au 31 décembre 2024 (cf. note 6.1.4).

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Locations et charges locatives (1)	(4 423)	(6 210)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(66 734)	(58 647)
Honoraires internes stockés (techniques et commerciaux)	40 246	34 533
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	645	6
Autres produits et autres charges	1 741	896
Total autres charges et produits opérationnels courants	(28 525)	(29 422)

(1) Ce poste inclut principalement les loyers non retraités au titre des exemptions pour faible valeur à hauteur de (2,9) m€ au 31 décembre 2024 et (3,5) m€ au 31 décembre 2023.

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes :

en milliers d'euros	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		Services autres que la certification des comptes (dont durabilité)		Total Honoraires des commissaires aux comptes
	Emetteur	Filiales intégrées globalement	Emetteur	Filiales intégrées globalement	
2024					
Mazars	-	563	-	55	618
KPMG	9	536	-	55	600
BDO	-	32	-	-	32
Axylium	-	19	-	-	19
Implid	10	10	-	-	20
TOTAL	19	1 160	-	110	1 288
2023					
Mazars	-	566	-	12	578
KPMG	10	665	-	28	703
BDO	-	51	-	-	51
Implid	11	10	-	-	21
TOTAL	21	1 292	-	40	1 353

4.2 Autres charges et produits opérationnels non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Charges et produits opérationnels non courants (1)	-	(18 689)
Résultat de cession de participations consolidées	1 752	
Autres charges et produits opérationnels non courants	1 752	(18 689)

(1) Ceux-ci incluent principalement en 2023 les éléments liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS2 à hauteur de (18,2) m€.

4.3 Résultat financier

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit (1)	(42 010)	(36 976)
Coût de l'endettement brut	(42 010)	(36 976)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie (2)	6 892	5 969
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	6 892	5 969
Coût de l'endettement net	(35 118)	(31 007)
Autres charges financières	(6 737)	(3 793)
Autres produits financiers	4 858	5 190
Juste valeur des instruments financiers	(727)	(1 270)
Autres produits et charges financiers	(2 606)	127
Résultat financier	(37 724)	(30 880)

(1) Dont (0,6) m€ de charges d'intérêt relatives aux dettes de loyers au 31 décembre 2024 ;

(2) Dont 6,9 m€ d'intérêts sur comptes bancaires rémunérés à taux variable.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à 42,0 m€ au 31 décembre 2024 contre 37,0 m€ au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 5,0 m€.

L'encours d'endettement brut moyen est de 649,9 m€ en 2024, contre 599 m€ en 2023, en augmentation de 9%.

Sur cette base, les intérêts d'emprunts et agios, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 5,9% en 2024, contre 5,5% en 2023 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

Au total, le montant des coûts d'emprunts (en charges et activés en stocks) passe de 46,7 m€ à 41,4 m€ entre les deux périodes.

4.4 Impôts

Au 31 décembre 2024, il existe trois groupes d'intégration fiscale en France :

- Bassac SA ;
- Premier Investissement ;
- Magellan.

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Impôts exigibles	(42 175)	(42 052)
Impôts différés	8 396	8 523
Impôts sur les bénéfices	(33 779)	(33 529)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
<u>Impôts différés liés à :</u>		
- Différences temporaires	777	8
- Provisions pour engagements liés au personnel	757	685
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (1)	518	1 346
- Provisions non déductibles	(3 857)	(3 888)
- Réévaluation d'actifs (2)	(9 788)	(17 610)
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (3)	(66 076)	(70 335)
- Autres retraitements (4)	(8 666)	(5 849)
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7 496	8 337
Total impôts différés	(78 841)	(87 306)
<i>dont :</i>		
<i>Impôts différés actifs</i>	<i>6 164</i>	<i>4 006</i>
<i>Impôts différés passifs</i>	<i>(85 005)</i>	<i>(91 312)</i>

(1) Cette catégorie concerne les provisions sur créances intragroupe déductibles, essentiellement constituées par le Groupe concernant des entités étrangères.

(2) Ce poste est notamment constitué par la valorisation des actifs de Bayard Holding et de ses filiales et du groupe Maisons Baijot, intervenue lors des prises de contrôle de ces sociétés.

(3) Ce poste comprend principalement le retraitement des résultats à l'avancement en France et en Allemagne.

(4) Les autres retraitements générant des impôts différés correspondent principalement à la neutralisation de résultats internes, l'activation des honoraires commerciaux des sociétés espagnoles et allemandes et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières en Espagne.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	25,83%	25,83%
Résultat net de l'ensemble consolidé	63 332	35 024
Impôt sur les résultats	33 779	33 529
Résultat avant impôt et charges et produits	97 111	68 553
Charge (produit) d'impôt théorique	25 079	17 704
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(132)	1 525
Incidence des différences permanentes (1)	8 660	18 356
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	2 078	1 385
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(193)	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(3 196)	(6 906)
Incidence des quotes-parts des minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	30	(545)
Incidence des quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	1 300	2 385
CVAE	818	1 109
Autres impôts et crédits d'impôt	(665)	(1 484)
Charge d'impôt effective	33 779	33 529
Taux d'imposition effectif	34,78%	48,91%

(1) Au 31 décembre 2023, ce poste inclut principalement les éléments non fiscalisés liés à l'acquisition de Maisons Baijot analysés comme des charges au sens d'IFRS3 à hauteur de (18,2)m€. Hors ces éléments, le taux d'imposition effectif est de 27,16% au 31 décembre 2023.

4.4.4 Déficits reportables en base

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023			
	Montants	Part activée	Part non activée	Montants	Part activée	Part non activée	Expiration
France	31 600	727	30 873	39 120	2 038	37 082	illimitée
Espagne	5 224	5 224	-	5 796	5 796	-	illimitée
Allemagne	27 223	27 223	-	22 669	25 490	-	illimitée
Pologne	1 884	-	1 884	1 892	-	1 892	5 ans
Sous total Etranger	34 331	32 447	1 884	33 178	31 286	1 892	
Total	65 931	33 174	32 757	72 298	33 324	38 974	

4.5 Résultat par action

4.5.1 Instruments dilutifs

Au 31 décembre 2024, le nombre de titres pouvant donner accès au capital est le suivant :

	Nombre de titres	Ouvrant droit à nombre de titres
Actions	22 785 305	22 785 305
Actions propres	-	-
Actions gratuites	-	-
TOTAL	22 785 305	22 785 305

4.5.2 Résultat net par action

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	21 761	8 114
Nombre moyen d'actions sur la période	22 785 305	22 785 305
<i>Impact des actions propres</i>	-	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action (en euros)	0,96	0,36

Le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de la période.

4.5.3 Résultat net par action – dilué

	31.12.2024	31.12.2023
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	21 761	8 114
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	22 785 305	22 785 305
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	22 785 305	22 785 305
Résultat net par action dilué (en euros)	0,96	0,36
<i>Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)</i>	<i>0,96</i>	<i>0,36</i>

5 Note d'information sur l'état de situation financière - actif

5.1 Goodwill

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Promotion Etranger	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386
Total Goodwill	81 386	-	81 386	81 386	-	81 386

Les écarts d'acquisition sont affectés aux unités génératrices de trésorerie (UGT) du groupe. Ces UGT sont ensuite regroupées au sein des deux secteurs opérationnels, à savoir Promotion France, Promotion Etranger, Autres tels que défini par la norme IFRS 8.

L'intégralité du goodwill de Promotion Etranger est affectée à Maisons Baijot.

La valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie a été déterminée sur la base des valeurs d'utilité (méthode DCF). Ces calculs sont effectués à partir de la projection de flux de trésorerie basés sur les business plans à 5 ans.

Le taux d'actualisation retenu est de 11%. Le test de dépréciation ne fait pas ressortir de perte de valeur, aucune dépréciation n'a donc été constatée.

Analyse de sensibilité :

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité en faisant varier les hypothèses clés suivantes :

- EBITDA minoré de 5% (EBITDA : résultat opérationnel avant dotations aux amortissements des actifs)
- Taux d'actualisation majoré de 1 point

L'utilisation d'un taux d'actualisation de 12% au lieu de 11% et d'un EBITDA minoré de 5% conduirait le Groupe à constater une dépréciation de 211 milliers d'euros.

5.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées essentiellement de relations clientèle qui ont été reconnues lors des prises de contrôle de Maisons Baijot en 2022 et Bayard Holding en 2021.

5.2.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Concession s, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisatio ns incorporelles	TOTAL
31.12.2023	180	51 282	320	51 782
Augmentations - en valeur brute	99	-	59	158
Diminutions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions	(166)	(21 616)	(15)	(21 797)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	93	-	-	93
Variations de périmètre	-	-	(296)	(296)
31.12.2024	206	29 666	28 698	29 940
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 911</i>	<i>140 598</i>	<i>1 565</i>	<i>149 074</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 705)</i>	<i>(110 932)</i>	<i>(1 497)</i>	<i>(119 134)</i>

5.2.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Concessions, brevets & droits similaires	Relations clientèle	Autres immobilisations incorporelles	TOTAL
31.12.2022	253	94 486	363	95 102
Augmentations - en valeur brute	77	-	15	92
Diminutions	(16)	-	-	(16)
Dotations aux amortissements et provisions	(154)	(43 204)	(58)	(43 416)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	20	-	-	20
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	180	51 282	320	51 782
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>6 719</i>	<i>140 598</i>	<i>2 181</i>	<i>149 498</i>
<i>Amortissements</i>	<i>(6 359)</i>	<i>(89 316)</i>	<i>(1 861)</i>	<i>(97 716)</i>

5.3 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués portent principalement sur les locaux occupés par le Groupe.

5.3.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	Variations de périmètre	31.12.2024
Valeurs brutes	55 154	8 151	(2 187)	(46)	(333)	(242)	60 497
Amortissements	(23 445)	(6 028)	2 187	53	-	229	(27 004)
Total valeurs nettes	31 709	2 123	-	7	(333)	(13)	33 493

La colonne « Augmentations » correspond notamment aux droits d'utilisation des sites administratifs des entités Marignan et LNC, actuellement en cours de construction pour LNC et mis à disposition au 4^{ème} trimestre 2024 pour Marignan.

5.3.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Virement de poste à poste	Modification de contrat	31.12.2023
Valeurs brutes	36 815	22 519	(9 089)	-	4 909	55 154
Amortissements	(25 791)	(6 725)	9 409	-	22	(23 445)
Total valeurs nettes	11 024	15 794	(40)	-	4 931	31 709

5.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des sites et du matériel de production de ZAPF nécessaire à l'activité de préfabrication industrielle de garages.

Les investissements sont détaillés par secteur opérationnel dans la note 3 Informations sectorielles.

5.4.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2023	9 308	16 257	10 009	35 574
Augmentations - en valeur brute	550	1 254	3 841	5 645
Diminutions	(23)	(106)	7	(122)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 211)	(3 510)	(4 721)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	50	(156)	(106)
Variations de périmètre	-	-	(18)	(18)
31.12.2024	9 835	16 244	10 173	36 250
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>9 835</i>	<i>27 161</i>	<i>70 189</i>	107 183
<i>Amortissements</i>	-	<i>(10 917)</i>	<i>(60 016)</i>	(70 933)

5.4.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	TOTAL
31.12.2022	6 437	17 050	10 332	33 819
Augmentations - en valeur brute	2 871	466	3 486	6 823
Diminutions	-	-	(11)	(11)
Dotations aux amortissements et provisions	-	(1 259)	(3 736)	(4 995)
Effets de change	-	-	-	-
Virement de poste à poste	-	-	(62)	(62)
Variations de périmètre	-	-	-	-
31.12.2023	9 308	16 257	10 009	35 574
<i>dont :</i>				
<i>Valeurs brutes</i>	<i>9 308</i>	<i>26 346</i>	<i>67 022</i>	102 676
<i>Amortissements</i>	-	<i>(10 089)</i>	<i>(57 013)</i>	(67 102)

5.5 Immeubles de placement

Les immeubles de placements représentent des commerces détenus en vue d'être loués.

5.5.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2024
Immeubles de placement	66 281	-	-	(232)	14 510	80 559
Immeubles de placement - en développement	12 527	4 881	(8)	342	(14 510)	3 233
Total Immeubles de placement	78 808	4 881	(8)	110	-	83 791

L'expert indépendant détermine la valorisation avec les méthodes par comparaison et par capitalisation en considérant un taux de rendement net prépondérant par commerce. Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux de rendement moyen compris entre 4,25% et 8,50%

Une hausse des taux de rendement moyen impacterait négativement la juste valeur des immeubles de placement :

- De (11) %, soit (7,4) m€ pour une hausse de 25 points de base ;
- De (14) %, soit (9,4) m€ pour une hausse de 50 points de base.

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2024.

5.5.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Variation de Juste Valeur	Virement de poste à poste	31.12.2023
Immeubles de placement	52 824	62	-	(1 670)	15 065	66 281
Immeubles de placement - en développement	16 319	6 824	-	4 449	(15 065)	12 527
Total Immeubles de placement	69 143	6 886	-	2 779	-	78 808

Le montant des travaux restant à engager sur les immeubles de placement en développement s'élève à 1,7m€ au 31 décembre 2023.

5.6 Titres mis en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe Bassac ainsi que les entreprises associées. Sont définis :

- une co-entreprise comme un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci ;
- une entreprise associée comme une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

5.6.1 Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2024
Titres mis en équivalence (1)	130 860	(19 369)	8 880	3 550	(77 415)	46 506
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	25 978	(16 970)	12 331	1 250	(1 100)	21 489
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 582	(1 592)	(242)	2 300	(78 311)	3 737
<i>Autres</i>	23 300	(807)	(3 209)	-	1 996	21 280

La colonne « Autres variations » correspond principalement au transfert du terrain de la société WP Lerchenauer Feld (société de co-promotion, consolidée selon la méthode de la mise en équivalence) à Concept Bau Feldmoching pour sa future opération à hauteur de 78 m€.

5.6.2 Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Autres variations	31.12.2023
Titres mis en équivalence (1)	142 524	(8 903)	4 583	556	(7 900)	130 860
(1) Dont :						
<i>Promotion immobilière France</i>	24 987	(8 854)	12 753	556	(3 463)	25 978
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	81 934	-	(352)	-	-	81 582
<i>Autres</i>	35 603	(49)	(7 818)	(0)	(4 437)	23 300

La colonne « Autres variations » correspond principalement aux reclassifications en provisions des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

5.6.3 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises et des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises et des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise et de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et de retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Actifs non courants	120 069	184 909
Actifs courants	711 611	687 426
Total Actifs	831 680	872 335
Capitaux propres	72 320	87 769
Intérêts minoritaires	-	-
Passifs non courants	194 330	225 515
Passifs courants	565 037	559 051
Total Passifs	831 687	872 335
Chiffre d'affaires	287 097	336 351
Coût des ventes	(191 885)	(209 497)
Marge brute	95 212	126 854
Autres charges et produits	(78 293)	(125 287)
Résultat opérationnel courant	32 559	1 566
Résultat Net	12 093	(8 727)

5.7 Autres actifs financiers courants et non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	Part courante	Part non courante	31.12.2023	Part courante	Part non courante
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	89 457	89 457	-	81 815	81 815	-
Investissements (2)	236 193	5 809	230 384	252 840	5 945	246 895
Prêts	1 670	-	1 670	1 660	-	1 660
Dépôts et cautionnements versés	5 657	360	5 297	4 660	1 307	3 353
Titres disponibles mis à la vente	246	-	246	333	-	333
Autres immobilisations financières	362	222	140	1 308	1 039	269
Total autres actifs financiers	333 585	95 848	237 737	342 616	90 106	252 510
(1) Dont co-entreprises	88 781	88 781	-	74 216	74 216	-

(2) La rubrique « Investissements » correspond notamment :

- pour la part courante, à des investissements réalisés pour des montants de 8,3 m€ en 2024 et 8,9m€ en 2023. Au 31 décembre 2024, ces investissements ont été réévalués à 5,8m€. La société a choisi l'option d'enregistrer les variations de juste valeur des titres en contrepartie des autres éléments du résultat global (OCI). Ainsi, les plus ou moins-values enregistrées en OCI ne sont pas recyclables en résultat net lors de la vente des titres, seuls les dividendes sont comptabilisés en résultat financier.
- pour la part non courante, à un contrat de capitalisation d'un montant de 188,7 m€ en 2023 et de 213,2m€ en 2024 ; et à l'investissement dans le fonds professionnel spécialisé prenant la forme d'une société de libre partenariat à capital variable dénommé Charlie SLP dont l'objet est d'investir dans des sociétés cotées sur des marchés européens. Au 31 décembre 2024, le groupe a ajusté la valeur de cet actif pour +12,6 m€ sur la base de la valorisation du fonds au 31 décembre 2024.

5.8 Stocks et en cours

5.8.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

<i>en milliers d'euros</i>	Réserves foncières	Promotions & maisons individuelles	Autres	Valeurs brutes	Pertes de valeur (2)	Valeurs nettes
31.12.2024						
Promotion immobilière France	31 162	632 161	-	663 323	(11 177)	652 146
Promotion immobilière Etranger	9 945	512 321	-	522 266	(318)	521 948
Autres	4 985	6 013	36	11 034	(2 360)	8 674
Total	46 092	1 150 495	36	1 196 623	(13 855)	1 182 768
31.12.2023						
Promotion immobilière France	23 193	623 978	-	647 171	(11 296)	635 875
Promotion immobilière Etranger	22 207	381 849	-	404 056	(445)	403 611
Autres	4 970	9 354	1 560	14 324	(3 294)	11 030
Total	50 370	1 015 181	1 560	1 065 551	(15 035)	1 050 516

(2) Les pertes de valeurs portent principalement sur les réserves foncières.

Sur l'exercice 2024, 4,7 m€ de frais financiers ont été stockés en Espagne, contre 4,3 m€ sur l'exercice 2023. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3,2) m€ en 2024 contre (3,4) m€ en 2023.

La variation des réserves foncières sur le segment Promotion immobilière Etranger correspond notamment à la reprise de la réévaluation de stocks pour (12,3)m€.

5.8.2 Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Solde à l'ouverture	(15 035)	(13 636)
Dotations de l'exercice	(370)	(2 404)
Reprises de l'exercice	860	362
Virements de poste à poste	-	798
Effets de change	(32)	(155)
Solde à la clôture	(13 855)	(15 035)

Au 31 décembre 2024, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France (idem au 31 décembre 2023).

5.9 Créances clients et actifs sur contrats

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients	121 261	(2 171)	119 090	98 806	(1 811)	96 995
Actifs sur contrat	103 520	-	103 520	117 961	-	117 961
Total Créances clients et actifs sur contrat	224 781	(2 171)	222 610	216 767	(1 811)	214 956

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement (ou solde des obligations de performance restant à satisfaire) s'élèvent au 31 décembre 2024 à 1 129 m€ (1 055 m€ en 2023). Ces prestations seront principalement enregistrées en chiffre d'affaires dans les deux prochaines années.

5.9.1 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients » est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Solde à l'ouverture	(1 811)	(1 310)
Dotations de l'exercice	(284)	(553)
Reprises de l'exercice	325	52
Variations de périmètre	(2)	-
Variation de change	(399)	-
Solde à la clôture	(2 171)	(1 811)

5.10 Autres actifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	4 763	-	4 763	6 711	-	6 711
Charges constatées d'avance	3 280	-	3 280	1 841	-	1 841
Créances fiscales	42 274	-	42 274	36 944	-	36 944
Autres créances	9 399	(1 361)	8 038	10 700	(3 146)	7 554
Total autres actifs courants	59 716	(1 361)	58 355	56 196	(3 146)	53 050

5.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Investissements court terme	-	-
Equivalents de trésorerie (a)	-	-
Disponibilités (b)	384 782	437 301
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	377 599	384 782

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment les sociétés de programmes en France et à l'étranger). Ces soldes sont mis à disposition des filiales pour :

- le paiement de toutes leurs charges et/ou
- ne sont pas librement rapatriables du fait d'accords de co-promotion et/ou des dispositions des concours bancaires et garanties consentis.

En fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables.

Ces soldes s'élèvent à 120 m€ au 31 décembre 2024, sous forme de disponibilités ; ils s'élevaient à 104 m€ au 31 décembre 2023.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe Magellan entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie net des soldes bancaires créditeurs.

6 Note d'information sur l'état de situation financière - passif

6.1 Éléments relatifs aux capitaux propres

6.1.1 Capital

Le capital de la société Magellan est composé de 22 785 305 actions d'une valeur nominale de 1 euro aux 31 décembre 2024 et 2023.

6.1.2 Dividendes

Néant.

6.1.3 Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

6.1.4 Plan d'investissement en actions et assimilés

Plan du 23 juin 2023

Le Groupe a mis en place le 23 juin 2023 un programme d'association pour des collaborateurs au travers de l'attribution gratuite d'actions de préférence (ADP) pouvant à terme donner accès au capital de la Société. Les droits financiers attachés aux ADP dépendent de certains critères de performance de la Société sur la période couvrant les exercices 2023-2025, sous réserve des conditions de présence des bénéficiaires. Les termes et conditions des droits financiers des ADP sont décrits dans la 13ème résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2023 disponible sur le site internet de la Société, ainsi que dans l'article 10 des statuts de la Société tel qu'amendé suite à l'AG précitée. L'acquisition des actions a été définitive aux termes d'une période d'un an, soit le 23 juin 2024. La juste valeur du plan ressort à 1,0 m€.

Sur l'exercice 2024, une charge de (0,5) m€ est constatée au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux.

6.2 Provisions

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Dotations	Reprises consom- mées	Reprises excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouve- ments	31.12.2024
Provisions pour risques	39 958	3 410	(6 656)	(950)	190	35 952
Garanties	6 139	684	(1 274)	-	-	5 549
Litiges clients	5 675	1 783	(936)	(950)	-	5 572
Litiges fournisseurs	519	30	(481)	-	-	68
Pertes dans les entreprises associées	15 435	-	-	-	601	16 036
Litiges autres	12 190	913	(3 965)	-	(411)	8 727
Provisions pour charges	3 521	454	(994)	-	(339)	2 642
Service clients	1 248	180	-	-	13	1 441
Restructuration	584	-	(258)	-	-	326
Autres charges	1 689	274	(736)	-	(352)	875
Total	43 479	3 864	(7 650)	(950)	(149)	38 594
dont:						
<i>Promotion immobilière France</i>	<i>17 879</i>	<i>2 035</i>	<i>(3 822)</i>	<i>(1 952)</i>	<i>(503)</i>	<i>13 637</i>
<i>Promotion immobilière Etranger</i>	<i>7 342</i>	<i>1 489</i>	<i>(1 450)</i>	<i>(7)</i>	<i>(339)</i>	<i>7 035</i>
<i>Autres</i>	<i>18 258</i>	<i>340</i>	<i>(2 378)</i>	<i>1 009</i>	<i>693</i>	<i>17 922</i>

La colonne « autres mouvements » correspond principalement au provisionnement des situations nettes négatives des entités mises en équivalence.

Les dotations et reprises de provisions sont essentiellement comptabilisées en résultat opérationnel.

6.3 Engagements envers le personnel

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement sur les retraites en Espagne et en Belgique.

Le groupe Magellan comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés. Le groupe Magellan n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les taux d'actualisation sont déterminés par référence au taux de rendement des obligations émises par les entreprises de notation AA (taux Iboxx 10 ans) de même maturité que les engagements.

6.3.1 Au 31 décembre 2024

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues étaient les suivantes :

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,40%	3,10%	3,45%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	-
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 637	1 179	467	4 283
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	255	-	-	255
Coût financier de l'exercice	82	42	15	139
Prestations versées	(211)	(106)	(43)	(360)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	161	95	(6)	250
Solde à la clôture	2 924	1 210	433	4 567

6.3.2 Au 31 décembre 2023

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues étaient les suivantes :

	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres
Taux d'actualisation	3,20%	3,69%	3,40%
Table de mortalité	INSEE F 2016 - 2018	Heubeck-Richttafeln 2018 G	Heubeck-Richttafeln 2018 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	Entre 4,5% et 2% jusqu'à 60 ans et plus	2,50%	-
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	Entre 11% et 1% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les engagements sur les retraites varient de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	Promotion immobilière France	Promotion immobilière Etranger	Autres	Total
Solde à l'ouverture	2 311	1 155	553	4 019
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	228	35	17	280
Coût financier de l'exercice	79	1	-	80
Prestations versées	(266)	(103)	(21)	(390)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	285	91	(82)	294
Solde à la clôture	2 637	1 179	467	4 283

6.4 Dettes financières et obligations locatives

6.4.1 Dettes financières et obligations locatives non courantes, courantes et endettement

en milliers d'euros	31.12.2024			31.12.2023		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts bancaires (1)	334 459	385 040	719 499	321 577	360 226	681 803
Emprunt obligataire (2)	66 450	-	66 450	66 450	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 114)	-	(1 114)	(1 639)	-	(1 639)
Autres emprunts et dettes assimilées	-	17 972	3 968	21 940	16 917	3 379
Dettes sur acquisition de titres (3)	-	-	-	-	-	115 828
Dettes de loyers	27 193	5 884	33 077	24 942	6 170	31 112
Instruments financiers	586	-	586	490	-	490
Total Endettement brut	445 546	394 892	840 438	428 737	485 603	914 340

(1) Les caractéristiques des principaux crédits bancaires sont détaillées ci-dessous :

	Date d'échéance finale	Montant maximum	Intérêts	Capital restant dû au 31.12.2024	Remboursement
Crédit souscrit par Magellan le 8 avril 2021					
Tranche B	31/03/2026	50,7 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	50,7 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par Magellan le 24 février 2022					
Tranche B	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Tranche B1	31/03/2026	15,0 m€	Euribor (flooré à zéro) + 375bps	15,0 m€	remboursables in fine
Crédit souscrit par LNC le 17 janvier 2022					
Tranche A	31/07/2026	175 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	100m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Marignan le 26 juillet 2022					
Tranche A	26/07/2027	58,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 175bps	35,1 m€	amortissement linéaire sur 5 ans
Tranche B	26/07/2028	31,5 m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	31,5 m€	remboursables in fine
Tranche C	26/07/2027	70 m€	Euribor (flooré à zéro) + 170bps	50 m€	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Crédit souscrit par Zapf le 21 juin 2022					
Tranche A	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	5,8 m€	amortissement linéaire sur 6 ans
Tranche B	20/06/2028	10m€	Euribor (flooré à zéro) + 200bps	néant	mobilisable sous forme d'avances en mode « revolving »
Tranche C	20/06/2029	25m€	Euribor (flooré à zéro) + 380bps	20 m€	mobilisable sous forme d'émissions obligataires
Crédit souscrit par Jacques le 21 octobre 2022					
Tranche A	21/10/2026	38,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	19,3m€	amortissement linéaire sur 4 ans
Tranche B	21/06/2027	16,5m€	Euribor (flooré à zéro) + 225bps	16,5m€	remboursable in fine

(2) En 2021, la société Magellan a remboursé l'emprunt obligataire Five Arrows de 99 m€ par le refinancement d'un nouvel emprunt obligataire de 65 m€ (échéance 08/04/2027, taux d'intérêt : 5%).

(3) Ce poste correspond au montant que le groupe s'est engagé à payer pour l'acquisition du solde du capital de Maisons Baijot, qui a été décaissé intégralement en 2024.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2023	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2024
Emprunts bancaires	681 803	33 574	5 615	-	-	(1 493)	719 499
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)	-	-	-	-	525	(1 114)
Autres emprunts et dettes assimilées	20 296	(3 539)	(93)	-	-	5 278	21 942
Dettes sur acquisition de titres	115 828	(115 828)	-	-	-	-	-
Dettes de loyers	31 112	(5 856)	(24)	-	7 845	-	33 077
Instruments financiers	490	-	-	96	-	-	586
Total Endettement brut	914 340	(91 649)	5 498	96	7 845	4 310	840 440

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2022	Flux de trésorerie	Variation de périmètre	Variation des justes valeurs	Modification de contrat	Autres variations	31.12.2023
Emprunts bancaires	690 912	(10 951)	2 137	-	-	(295)	681 803
Emprunt obligataire	66 450	-	-	-	-	-	66 450
Frais sur emprunt obligataire	(2 164)	-	-	-	-	525	(1 639)
Autres emprunts et dettes assimilées	24 048	(2 512)	934	(3 977)	-	1 802	20 296
Dettes sur acquisition de titres	88 767	-	-	-	-	27 062	115 828
Dettes de loyers	11 737	(8 012)	-	-	4 872	22 515	31 112
Instruments financiers	46	-	-	444	-	-	490
Total Endettement brut	879 796	(21 475)	3 071	(3 533)	4 872	51 609	914 340

La colonne « Autres variations » inclut notamment à l'effet d'actualisation de 27,1 m€ de la dette sur acquisition de titres, comptabilisé en contrepartie des capitaux propres.

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières et obligations locatives non courantes

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	334 459	177 555	112 054	44 850
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(1 114)		(1 114)	
Autres emprunts et dettes assimilées	17 972	7 148	9 763	1 061
Dettes sur acquisition de titres	-	-	-	-
Dettes de loyers	27 193	8 012	7 555	11 626
Instruments financiers	586	-	586	-
Total Endettement brut	445 546	192 715	195 294	57 537

Au 31 décembre 2023

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1an et ≤ 3ans	> 3ans et ≤ 5ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	321 577	205 014	64 830	51 733
Emprunt obligataire	66 450	-	66 450	-
Frais sur emprunt obligataire	(1 639)	-	(1 639)	
Autres emprunts et dettes assimilées	16 917	7 472	8 385	1 060
Dettes sur acquisition de titres	-	-	-	-
Dettes de loyers	24 942	9 956	6 855	8 131
Instruments financiers	490	-	490	-
Total Endettement brut	428 737	222 442	145 371	60 924

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit bancaires

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Crédits corporate	390 000	390 000
Crédits sur opérations de promotion	673 000	647 969
Emprunt obligataire	66 450	66 450
Autres emprunts	80 667	80 667
Total lignes de crédit autorisées	1 210 117	1 185 086
Montant utilisé - emprunts bancaires	785 949	748 253

6.5 Autres passifs courants et passifs sur contrat

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	-
Dettes sociales	26 746	50 314
Dettes fiscales	60 034	47 298
Passifs sur contrat (1)	121 410	126 778
Autres dettes d'exploitation	24 156	24 305
Total autres passifs courants et passifs sur contrat	232 346	248 695

(1) inclut notamment les acomptes reçus des clients de la promotion immobilière en Espagne (72 m€ au 31 décembre 2024) et de l'activité de construction de garages de ZAPF en Allemagne (5,4m€ au 31 décembre 2024).

6.6 Autres passifs financiers courants

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 8,4m€ au 31 décembre 2024 contre 9,0m€ au 31 décembre 2023.

6.7 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie

Au 31 décembre 2024

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	7 131	222	230 384	-	237 737	-	237 737	-	237 737
Actifs courants									
Actifs financiers courants	90 039		5 809	-	95 848	5 809	90 039	-	95 848
Trésorerie et équivalents	384 782	-	-	-	384 782	384 782	-	-	384 782
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	444 960	444 960	-	444 960	-	444 960
Instruments financiers	-	586	-	-	586	-	586	-	586
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	394 892	394 892	537	394 355	-	394 892
Autres passifs financiers courants	-	-	-	24 153	24 153	-	24 153	-	24 153

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2023

	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs (1)			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global	Passifs au coût amorti	Valeur au bilan	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Juste valeur
<i>En milliers d'euros</i>									
Actifs									
Actifs non courants									
Actifs financiers non courants	5 615	1 039	246 895	-	253 549	-	253 549	-	253 549
Actifs courants									
Actifs financiers courants	83 122		5 945	-	89 067	5 945	83 122	-	89 067
Trésorerie et équivalents	437 301	-	-	-	437 301	437 301	-	-	437 301
Passifs									
Passifs non courants									
Dettes financières et obligations locatives non courantes	-	-	-	428 247	428 247	-	312 419	115 828	428 247
Instruments financiers	-	490	-	-	490	-	490	-	490
Passifs courants									
Dettes financières et obligations locatives courantes	-	-	-	485 603	485 603	677	484 926	-	485 603
Autres passifs financiers courants	-	-	-	24 444	24 444	-	24 444	-	24 444

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7 Informations complémentaires

7.1 Notes sur le tableau de variation de la trésorerie consolidée

7.1.1 Dividendes reçus des sociétés MEE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.6	19 369	8 903
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		4 191	4 813
Distributions reçus des sociétés MEE		23 560	13 716

7.1.2 Incidence de la variation du BFR liée à l'activité

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(43 177)	(60 661)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	(21 696)	(35 112)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	12 134	28 466
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(52 738)	(67 307)

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5.2	(158)	(92)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.4	(5 645)	(6 823)
Total des acquisitions de la période		(5 803)	(6 915)
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(8)	-
Investissements corporels et incorporels décaissés		(5 811)	(6 915)

7.1.4 Acquisitions d'immeubles de placement

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Acquisitions d'immeubles de placement	5.5	(4 881)	(6 888)
Total des acquisitions de la période		(4 881)	(6 888)
Variation des dettes sur acquisitions d'immeubles de placement		21	-
Acquisitions d'immeubles de placement décaissées		(4 860)	(6 888)

7.1.5 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Total des cessions de la période		73	29
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels encaissés		73	29

7.2 Risques de marche

7.2.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Au 31 décembre 2024, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 384,8 m€ (comme détaillé dans la note 5.11).

Depuis 2019, le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière en France au moyen d'un crédit corporate (cf. note 6.4), mobilisable selon un mécanisme « revolving ».

Pour les co-promotions et filiales étrangères, le Groupe finance ses programmes au moyen de crédits d'opérations dont les modalités sont adaptées à la nature de son activité.

Au 31 décembre 2024, l'encours d'emprunt s'établit à 840,4 m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent. L'endettement non courant de 445,5 m€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1 an - 3 ans.

Le Groupe confère quelques garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2024, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 3 m€.

Les conditions des crédits corporate dont disposent les filiales de Bassac sont décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant. Au 31 décembre 2024, l'ensemble des ratios financiers (covenants) et autres engagements applicables sont respectés.

Pour ce qui concerne les autres crédits bancaires, notamment les crédits d'opérations, les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée s'appliquant essentiellement en cas de non-respect par la société emprunteuse des engagements souscrits dans lesdites conventions et/ou en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	Notes	31.12.2024	31.12.2023
Emprunt supérieur à cinq ans		57,5	60,9
Emprunt de un à cinq ans		388,0	367,8
Emprunt à moins d'un an		394,9	485,6
Total dettes financières (a)	6.4.3	840,4	914,3
Trésorerie de clôture actif	5.11	(384,8)	(437,3)
Total actifs financiers liquides (b)		(384,8)	(437,3)
Endettement net (a + b)		455,7	477,0

La quasi-totalité de l'endettement du Groupe est à taux variable.

Au 31 décembre 2024, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 455,7m€. De ce fait, sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2024, une hausse de 1% des taux d'intérêt sur une année pleine aurait un impact sur le résultat annuel de l'ordre de 4,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, Magellan détient des instruments de couverture dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de contrat	Date d'échéance	Notionnel (k€)	Taux de référence
SWAP	31/12/2024	41 000	EUR3M
SWAP	31/03/2026	41 000	EUR3M
SWAP	26/06/2030	1 018	EUR3M
SWAP	15/10/2025	783	EUR3M
CAP	21/01/2026	19 250	EUR3M
CAP	21/01/2026	8 250	EUR3M
CAP	26/01/2028	11 100	EUR3M
CAP	26/01/2028	22 000	EUR3M

7.2.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2024, le Groupe détenait 119,1 m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.9). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.2.5 Risque sur actions

Le Groupe n'est pas exposé au « risque sur actions ».

7.3 Effectif

	31.12.2024	31.12.2023
Promotion immobilière France	527	515
Promotion immobilière Etranger	177	185
Autres	415	500
Total	1 119	1 200

7.4 Engagements hors bilan

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Avals et garanties reçus	27 523	27 552
Total engagements reçus	27 523	27 552

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	22 601	18 933
Autres avals et garanties donnés (2)	66 829	75 561
Indemnités d'immobilisation (3)	20 341	36 490
Loyers non échus (4)	2 615	3 205
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	7 798	7 701
Total engagements donnés	120 184	141 296

- (1)** Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent habituellement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).
- (2)** Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, ce poste inclut un montant de 33 m€ au titre de contre-garanties consenties par Bassac en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres.
- (3)** Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des

terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

- (4) Les loyers non échus correspondent aux contrats de location non retraités portant sur des actifs de faible valeur et/ou d'une durée inférieure à un an.
- (5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.4.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Promesses de vente synallagmatiques	92 518	111 531
Total engagements réciproques	92 518	111 531

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

Promesse unilatérale d'achat et de vente consentie par la société Premier Investissement et les détenteurs des actions Bassac portant sur un nombre maximum de 59 385 actions de la société Bassac exerçable sur une période de 8 ans pour un prix déterminé en fonction du prix d'émission unitaire des actions Bassac retenu lors de l'augmentation de capital de la société Bassac du 21 avril 2023

7.4.4 Dettes bancaires garanties par des sûretés

Nantissement de 1 299 984 actions Bassac et de 24 212 actions Premier Investissement détenues par la société Magellan et nantissement portant sur les soldes des comptes bancaires de la société Magellan en garantie des financements consenties au profit de la société Magellan à hauteur de 147,2 m€.

7.4.5 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par les sociétés du groupe, tant en France qu'à l'étranger, celles-ci peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites « de confort » aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe peut être amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

7.5 Parties liées

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des principaux dirigeants, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Avantages à court terme	2 364	3 671
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-	-
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Paievements en actions	-	-

7.5.1 Parties liées avec les associés de Magellan

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2024	31.12.2023
Cessions de créances	-	283
Comptes courants	(6 652)	(7 021)
Total	(6 652)	(6 738)

7.6 Évènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement notable n'est intervenu postérieurement à la clôture.

8 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France					
Périmètre Magellan					
MAGELLAN	16, avenue Elisées Reclus, 75007 Paris	539 641 795	100,00	100,00	Globale (IG)
BENJAMIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 563 245	100,00	100,00	Globale (IG)
LAGUNE HOLDING	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 029 028	49,90	49,90	Mise en équivalence (ME)
Périmètre Premier investissement					
Premier Investissement	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	315 904 144	45,99	45,99	Globale (IG)
LNC Financement (Ex A2L)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100,00	45,99	Globale (IG)
CASA ANAMARIA (ex CANMOTAS)	Pg De Gracia, 32 08007 Barcelona		100,00	45,99	Globale (IG)
CLASSIC AUTO RENTAL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		66,67	30,66	Globale (IG)
PIANOTTOLI-BACA 461	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		90,00	41,39	Globale (IG)
CHEMIN DE LA MUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
SARL CHANDLER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
5 - 9 GALLIENI 92100	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		75,00	34,49	Globale (IG)
SK MEDIAS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
LE DOMAINE DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		20,00	9,20	Mise en équivalence (ME)
GEORGES LEYGUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		80,00	36,79	Globale (IG)
GESTION 16ER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		96,00	44,15	Globale (IG)
NOISY LES GUILLAUMES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		50,00	23,00	Mise en équivalence (ME)
CHARLIE GP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
MATIN CALME	116, rue du Bac, 75007 Paris	851 189 613	100,00	45,99	Globale (IG)
XL MEDIAS			27,98	12,87	Mise en équivalence (ME)
LES EDITIONS DALVA	116, rue du Bac, 75007 Paris	884 561 341	100,00	45,99	Globale (IG)
EN EXERGUE EDITION	116, rue du Bac, 75007 Paris	881 594 725	90,00	41,39	Globale (IG)
SLP CHARLIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex		100,00	45,99	Globale (IG)
SCI OLIFFE & CIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	982 587 974	100,00	45,99	Globale (IG)
Holdings					
BASSAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100,00	42,00	Globale (IG)
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,84	41,93	Globale (IG)
1 ^{ER} LNC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100,00	42,00	Globale (IG)
CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100,00	42,00	Globale (IG)
Filiales France					
MAGNY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100,00	42,00	Globale (IG)
BAILLY GOLF GCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	100,00	42,00	Globale (IG)
ARIES	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	493 636 385	98,00	41,14	Globale (IG)
BERENICE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	489 794 859	90,00	37,78	Globale (IG)
CIRRUS	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	492 473 947	88,00	36,94	Globale (IG)
PICPOUL	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	533 059 671	100,00	41,98	Globale (IG)
SHARDONNE	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	529 858 078	100,00	41,98	Globale (IG)
TERRA NOSTRA	81 Boulevard Lazare Carnot - 31000 Toulouse	522 138 072	100,00	41,98	Globale (IG)
VINCA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
BANQUE ETOILES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 408 372	100,00	42,00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 788 276	100,00	42,00	Globale (IG)
BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias - 183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	812 827 137	100,00	41,98	Globale (IG)
TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CASTANET	81 Boulevard Carnot CAP WILSON - 31000 Toulouse	812 751 733	100,00	41,98	Globale (IG)
COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 284 992	75,00	31,50	Globale (IG)
DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 868 867	100,00	42,00	Globale (IG)
LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 092	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 390 689	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 019	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 178 837	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 199 809	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 118	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 197 167	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 738	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 480	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 696	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 407	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 340	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 621	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 548	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	831 304 795	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ARIES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 710	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BERENICE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 678	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC BOREALE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 645	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC CASSIOPEE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 538	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC CENTAURE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 462	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC GEMINI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 579	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC HYDRA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 421	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC ORION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 348	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC PEGASE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 196 899	100,00	41,98	Globale (IG)
LNC SCORPIUS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	893 232 140	100,00	41,98	Globale (IG)
Vienne Port au Prince	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	911 581 122	100,00	41,98	Globale (IG)
SAS VILLEBOIS MAREUIL AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 532 991	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
SUCY LOT B	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 936 841	99,90	41,94	Globale (IG)
NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} - 75008 Paris	483 615 829	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
EPONE VILLAGE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	485 157 648	100,00	41,98	Globale (IG)
LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais - 129, Rue Servient - 69003 Lyon	488 056 789	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	447 577 693	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	99,00	41,56	Globale (IG)
CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	93,50	39,25	Globale (IG)
COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE ST MITRE CHATEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	483 203 675	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLENAVE CORNELIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	899 636 583	100,00	41,98	Globale (IG)
JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 426 697	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
MONTEVRAIN BUREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	493 086 235	100,00	42,00	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	753 264 340	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	500 796 875	100,00	41,98	Globale (IG)
LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois - 75008 Paris	499 010 932	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
ROSNY GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 952 246	100,00	41,98	Globale (IG)
MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	512 665 704	100,00	41,98	Globale (IG)
HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	501 151 682	100,00	41,98	Globale (IG)
MASSY PARIS AMPERE	64 Chaussée de l'Etang - 94160 Saint Mandé	515 128 544	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
DRANCY SADI CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	494 322 340	100,00	41,98	Globale (IG)
VALENTON CENTRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	522 469 592	100,00	41,98	Globale (IG)
CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	521 031 906	100,00	41,98	Globale (IG)
JOINVILLE RUE BERNIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	530 298 397	100,00	41,98	Globale (IG)
COUPVRAY PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100,00	42,00	Globale (IG)
VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 315 284	51,00	21,41	Globale (IG)
DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100,00	42,00	Globale (IG)
STAINS CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 351	100,00	41,98	Globale (IG)
DOMONT POIRIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 014 527	100,00	41,98	Globale (IG)
ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100,00	42,00	Globale (IG)
LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 876	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLAS DE DOMONT - CFH	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100,00	42,00	Globale (IG)
VILLAS DU MESNIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100,00	42,00	Globale (IG)
YERRES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100,00	42,00	Globale (IG)
CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	537 769 838	51,00	21,41	Globale (IG)
CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	540 036 886	80,00	33,58	Globale (IG)
MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 928 457	100,00	41,98	Globale (IG)
DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 996 186	51,00	21,41	Globale (IG)
BUSSY CENTRE VILLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	789 481 066	100,00	41,98	Globale (IG)
TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50,10	21,03	Mise en équivalence (ME)
TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	534 890 736	80,00	33,58	Globale (IG)
PIERREFITTE POETES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 101 114	100,00	41,98	Globale (IG)
LE CHATENAY BUREAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	538 951 336	100,00	41,98	Globale (IG)
MENUCOURT PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100,00	42,00	Globale (IG)
ST DENIS BEL AIR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	539 862 060	100,00	41,98	Globale (IG)
CHAMPIGNY LES MORDACS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	752 419 291	100,00	41,98	Globale (IG)
SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 - 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
RUEIL AV DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 459 048	100,00	41,98	Globale (IG)
ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	802 007 997	100,00	41,98	Globale (IG)
ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	788 767 432	100,00	41,98	Globale (IG)
BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 751 281	100,00	41,98	Globale (IG)
PONTOISE BOSSUT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 407 008	100,00	41,98	Globale (IG)
MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 980 436	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	791 604 135	100,00	41,98	Globale (IG)
MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 974 536	100,00	41,98	Globale (IG)
COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 639 689	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 661 456	100,00	42,00	Globale (IG)
CLICHY RUE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	792 845 331	100,00	41,98	Globale (IG)
CERGY MOULIN A VENT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	793 471 152	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLAS DE L'ORANGERIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	100,00	42,00	Globale (IG)
SEVRAN GELOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	797 766 920	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT DENIS ORNANO	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 861 985	100,00	41,98	Globale (IG)
SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	801 807 058	100,00	41,98	Globale (IG)
LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 338 386	92,50	38,83	Globale (IG)
LES VILLAS DE BOISEMONT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 847	100,00	42,00	Globale (IG)
BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 124 723	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	798 774 709	100,00	41,98	Globale (IG)
MAUREPAS PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100,00	42,00	Globale (IG)
VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100,00	41,98	Globale (IG)
PLAISIR PIERRE CURIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 514 418	100,00	41,98	Globale (IG)
CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	800 403 040	100,00	41,98	Globale (IG)
PIERREFITTE LORMET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 740 810	100,00	41,98	Globale (IG)
CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 184 167	100,00	41,98	Globale (IG)
ASNIERES PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 490 438	100,00	42,00	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 801 678	100,00	41,98	Globale (IG)
ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 554 447	100,00	41,98	Globale (IG)
CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 636 138	100,00	41,98	Globale (IG)
CFH ISSY-CRESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 405 772	100,00	42,00	Globale (IG)
TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 907 385	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT DENIS - STRASBOURG	121, av de Malakoff - 75116 Paris	800 063 307	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 650 596	100,00	41,98	Globale (IG)
COURCOURONNES-COPERNIC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	803 637 669	100,00	41,98	Globale (IG)
MONTESSON LECLERC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	807 570 684	80,00	33,58	Globale (IG)
ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	809 258 650	100,00	41,98	Globale (IG)
ARPAJON GRANDE RUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 150 037	100,00	41,98	Globale (IG)
AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	810 433 722	100,00	41,98	Globale (IG)
ORLY PARC M. CACHIN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	808 160 055	100,00	41,98	Globale (IG)
BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	811 182 468	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 540 978	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	811 684 257	51,00	21,41	Mise en équivalence (ME)
SCI LIEUSAINZAC DE LA PYRAMIDE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	813 321 072	100,00	41,98	Globale (IG)
BONDY AVENUE GALLIENI	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 847 085	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 377 166	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 376 887	100,00	41,98	Globale (IG)
VERNOUILLET VERNEUIL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	812 985 505	100,00	41,98	Globale (IG)
LOT H CHAMPS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	817 443 955	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	820 376 762	80,00	33,60	Globale (IG)
AF4 CHESSEY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	821 889 318	100,00	41,98	Globale (IG)
SEIGLIERE 43	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	823 372 107	100,00	41,98	Globale (IG)
Sartrouville Dumas Est Lot 1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	879 574 499	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCI SARTROUVILLE DUMAS EST LOT 2	25 ALL VAUBAN 59110 LA MADELEINE	851 614 644	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
CFH NANTERRE PROMOTION	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	833 103 146	100,00	42,00	Globale (IG)
62-68 JEANNE D'ARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	832 046 940	100,00	42,00	Globale (IG)
SAS MONTS ET VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	835 327 768	70,00	29,39	Mise en équivalence (ME)
AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 017 071	49,90	20,95	Mise en équivalence (ME)
BLANC MESNIL MARCEL PAUL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	841 408 024	100,00	41,98	Globale (IG)
SCI DU BOIS VERT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	842 107 880	100,00	42,00	Globale (IG)
SARL BAGOU	23, Rue des Lombards - 75004 Paris	841 413 768	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SNOWDROP BAGNOLET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	843 721 358	100,00	41,98	Globale (IG)
BLANC MESNIL DEFENSE DU BOURGET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 591 186	86,60	36,36	Globale (IG)
SCCV Ivry rue Pierre Rigaud	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	851 037 739	100,00	41,98	Globale (IG)
SCCV MORANGIS 120 CHARLES DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 337 316	100,00	41,98	Globale (IG)
SCCV TERRASSES DE CHANZY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	849 406 889	100,00	41,98	Globale (IG)
ASNIERES PERE CHRISTIAN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 503 895	100,00	41,98	Globale (IG)
STAINS - PARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 872 781	100,00	41,98	Globale (IG)
ANTONY PLACE ET VILLAS	20 PL DE CATALOGNE 75014 PARIS	888 567 112	40,00	16,79	Mise en équivalence (ME)
A.I.L.N. DEVELOPPEMENT	27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	852 816 354	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
FONTENAY-AUX-ROSES - PARADIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 568	100,00	41,98	Globale (IG)
CHARTRES-PLACE MORARD	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 449 001	85,00	35,68	Globale (IG)
POISSY RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	882 733 579	100,00	41,98	Globale (IG)
MONTIGNY LES CORMEILLES Zac de la Gare	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 489 619	85,00	35,68	Globale (IG)
CARRIERES SOUS POISSY Zac Saint Louis	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	883 531 683	85,00	35,68	Globale (IG)
GARCHES 137-143 BUZENVAL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 081 824	78,00	32,74	Mise en équivalence (ME)
SEVRAN 3-9 BIR HAKEIM	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 935 157	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
GARGES LES GONESSE GREEN AVENUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	887 838 928	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ROL TANGUY AUBERVILLIERS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	888 481 827	49,90	20,95	Mise en équivalence (ME)
EGLY-AVENUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	890 525 967	100,00	41,98	Globale (IG)
BLANC MESNIL REPUBLIQUE RENAULT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 588 380	100,00	41,98	Globale (IG)
IVRY 2K1	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	891 951 071	100,00	41,98	Globale (IG)
EUROPE CASTELNAU	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 213 025	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX 4-10 AL	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	895 099 950	100,00	41,98	Globale (IG)
ANTONY 116-118 RUE PASCA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	892 971 383	78,00	32,74	Mise en équivalence (ME)
JUVISY - RUE ARGELIES - IDF	RESIDENCE LE NOUVEL HERMITAGE 2 RUE LEDAY 80100 ABBEVILLE	898 040 118	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
SCCV 1 B1C1 SEINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	894 336 312	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES - OPERATION DU 19 JANVIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	852 324 409	35,00	14,69	Mise en équivalence (ME)
SCCV 2 B1D1 BUREAUX	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 495	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 6 B1C3 COWORKING	69 BD MALESHERBES 75008	894 270 560	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
LE PERREUX SUR MARNE - 24-28 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 327 965	100,00	41,98	Globale (IG)
BUIS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	898 474 218	100,00	41,98	Globale (IG)
SCCV 4 - Commerces	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 286 806	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 5 - B1C1 hotel	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 287 127	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 7 - B2A Tour Seine	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 357	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 8 - B2A participatif	27 Rue Camille Desmoulins, 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	894 396 134	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
SCCV 3 - B1D1 logements	25, All Vauban, CS 50068, 59110 La Madeleine	894 623 305	25,00	10,50	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 136 RUE DE VERDUN	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	903 601 789	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
NOISEAU BRESSET CARNOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	917 505 547	60,00	25,19	Globale (IG)
CHARTRES BOULEVARD CLEMENCEAU	7, rue de Balzac - 75008 Paris	890 750 128	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - PASTEUR	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	908 473 911	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
VILLENEUVE SAINT GEORGES - RUE EUGENE SUE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	948 746 474	70,00	29,39	Globale (IG)
EVRY COURCOURONNES - RUE DU BOIS ENTRE DEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 090 867	78,00	32,74	Globale (IG)
LES BELVEDERES - (CLAMART PARC LENOTRE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	910 629 229	70,00	29,39	Globale (IG)
LE PORT MARLY - Rue Jean Jaurès	1, rue Sainte Mère Teresa - 60110 Amblainville	921 689 188	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
MONTLHERY - RUE LUISANT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	912 468 436	100,00	41,98	Globale (IG)
ASNIERES 192-194 BOULEVARD VOLTAIRE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 414 215	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
FEUCHEROLLES MARE J	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 535 971	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
L'HAY LES ROSES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 175 411	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GD AV.E.COSS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	919 794 842	99,00	41,56	Globale (IG)
ST THIBAUT VIGNE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	920 664 463	99,00	41,56	Globale (IG)
ORGEVAL FOCH 78	72, avenue Edouard Vaillant - 92100 Boulogne-Billancourt	919 352 096	51,00	21,41	Mise en équivalence (ME)
CHAMPIGNY SUR MARNE - 47_59 RUE JEAN JAURES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 610 273	99,90	41,94	Globale (IG)
NOISY LE GRAND - AV MICHEL GOUTIER (MF DESISTEE)	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	980 384 630	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
NOISY LE GRAND - BOULEVARD SOUCHET	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	977 980 416	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
SAS QUATRE HONORE D'ESTIENNE D'ORVES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	979 993 169	5,00	2,10	Mise en équivalence (ME)
BEUPARC	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	949 108 658	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient - 69326 Lyon	488 536 681	100,00	41,98	Globale (IG)
VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100,00	42,00	Globale (IG)
VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100,00	41,98	Globale (IG)
SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100,00	41,98	Globale (IG)
VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient - 69326 Lyon	811 090 737	100,00	41,98	Globale (IG)
VENISSIEUX VAILLANT COUTURIER	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	921 258 513	99,90	41,94	Globale (IG)
RILLEUX ROUTE DU MAS	57 RUE SERVIENT - 69003 LYON	918 077 694	49,00	20,57	Mise en équivalence (ME)
THONON LES BAINS AV D'EVIAN	129, Rue Servient - 69326 Lyon	918 383 696	99,90	41,94	Globale (IG)
MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	491 401 469	100,00	41,98	Globale (IG)
NICE COLLINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100,00	41,98	Globale (IG)
PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 - 13016 Marseille	492 065 339	100,00	41,98	Globale (IG)
ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	793 067 802	100,00	41,98	Globale (IG)
PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	490 344 124	30,00	12,60	Mise en équivalence (ME)
12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	494 753 379	40,00	16,80	Mise en équivalence (ME)
FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	524 952 421	45,00	18,90	Mise en équivalence (ME)
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	529 903 304	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100,00	41,98	Globale (IG)
THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	538 518 572	100,00	42,00	Globale (IG)
SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100,00	41,98	Globale (IG)
HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42,00	17,63	Mise en équivalence (ME)
SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	798 710 349	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	801 778 879	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	809 799 299	100,00	41,98	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100,00	41,98	Globale (IG)
PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir - 13009 Marseille	812 795 128	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
ISTRES FELIX GOUIN	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	801 353 491	100,00	41,98	Globale (IG)
OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100,00	41,98	Globale (IG)
SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	808 076 921	100,00	41,98	Globale (IG)
AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier	811 561 729	100,00	41,98	Globale (IG)
PELISSANNE VILLAGE	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	804 637 973	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	808 887 582	100,00	41,98	Globale (IG)
RUE DES REDOUTES TOULOUSE	81, Bd Lazare Carnot - 31000 Toulouse	811 047 323	100,00	41,98	Globale (IG)
MARSEILLE 14EME FLORIDA	10, PL de la Joliette - 13016 Marseille	812 695 575	100,00	41,98	Globale (IG)
CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100,00	41,98	Globale (IG)
ROQUEFORT LES PINS - CENTRE VILLAGE	400, Avenue Roumanille - 06410 Biot	841 475 965	100,00	41,98	Globale (IG)
AUBAGNE CAMP MAJOR	44 Bd Dunkerque-13002 Marseille	922 289 202	51,00	21,41	Globale (IG)
CHARTRES RUE AMPERE	50 ROUTE DE LA REINE, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	987 576 931	60,00	25,19	Mise en équivalence (ME)
SAS ALTO	30 RUE MARBEUF, 75008 PARIS	927 467 316	60,00	25,19	Mise en équivalence (ME)
SAS PUTEAUX RUE DES PAVILLONS (ex THONON LES BAINS - BD DE SAVOIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	927 615 716	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
NIMES - EMILIE RONZAS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	929 628 113	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RAYMOND DUGRAND	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	931 002 984	50,00	20,99	Mise en équivalence (ME)
PUTEAUX RUE CHARCOT	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	930 823 794	100,00	41,98	Globale (IG)
GOUISSAINVILLE RUE DES PINSONS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	932 679 517	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
POMPONNE RUE CHENES	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	931 796 361	99,00	41,56	Globale (IG)
ANTONY 115 RUE ARISTIDE BRIAND	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	937 699 387	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE JEAN RIEUX	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	938 364 973	10,00	4,20	Mise en équivalence (ME)
CITALLIOS 12 (SARTROUVILLE) RUE DES ARTS	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	913 681 730	60,00	25,19	Mise en équivalence (ME)
LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
CESSON LA PLAINE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100,00	42,00	Globale (IG)
LES VILLAS DE CESSON	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100,00	42,00	Globale (IG)
JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42,00	17,64	Mise en équivalence (ME)
KWERK	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	809 039 985	85,90	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK GESTION	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	953 095 106	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles - 75008 Paris	824 583 090	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK MADELEINE	22, Bd Malesherbes - 75008 PARIS	850 078 148	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK MESSINE	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	951 542 968	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK SERVICE	44, rue de la Bienfaisance - 75008 Paris	911 503 951	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
KWERK SAINT HONORE	29-31, rue de Courcelles - 75008 PARIS	848 467 064	100,00	36,08	Mise en équivalence (ME)
Autres sociétés France					
CHATENAY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 810 949	100	41,979	Globale (IG)
CHATENAY EPP	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	428 189 526	100	41,979	Globale (IG)
MOMA	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	488 579 640	100	41,979	Globale (IG)
Périmètre Marignan					
BPD MARIGNAN SASU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	438 357 295	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORD	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 712	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN GRAND EST	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 274	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN NORMANDIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 886	100,00	42,00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SNC MARIGNAN ILE DE FRANCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 365	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN RHONE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 660	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 843	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN BRETAGNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 938	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN CENTRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 159	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PAYS DE LOIRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 298	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN COTE D'AZUR	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 233	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN PROVENCE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 491 561	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN LANGUEDOC	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 490 514	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN OCCITANIE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	885 392 480	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN AQUITAINE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	887 489 813	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC MARIGNAN IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	882 384 175	100,00	42,00	Globale (IG)
MESNIL LE ROY TERRASSE CHATEAU	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	922672621	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
COURS LAFAYETTE	107 rue Servient - 69003 LYON	390 855 476	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
BMGL	107 rue Servient - 69003 LYON	411 180 813	100,00	42,00	Globale (IG)
MARIGNAN RESIDENCES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	419 750 252	100,00	42,00	Globale (IG)
SGEL PC4 DESOYER	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	898 619 606	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SAINT MAUR MOULIN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	899 630 842	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
ANNECY REPUBLIQUE	Route De La Bouvarde, Park nord Bp 30035, 74370 Epagny Metz-Tessy	905 200 283	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NICE CORNICHE FLEURIE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	423 678 887	100,00	42,00	Globale (IG)
MARIGNAN HABITAT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	428 668 230	100,00	42,00	Globale (IG)
MARIGNAN FLYSEE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	433 205 838	100,00	42,00	Globale (IG)
MONTPELLIER PEYRE PLANTADE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	433 081 874	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NICE CHAPELLE ST PIERRE	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	437 610 967	100,00	42,00	Globale (IG)
MONTPELLIER JARDIN LIRONDE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	447 483 744	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LES LONGERES MAGNY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	450 211 958	91,00	38,22	Mise en équivalence (ME)
SENOIRALES LE MANS	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	904 671 559	100,00	42,00	Globale (IG)
SCI TOURCOING PARC CHÂTEAU	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	478 146 491	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI LA GARENNE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	479 110 793	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
EURL MARIGNAN VAL D'ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	484 597 158	100,00	42,00	Globale (IG)
VAL ALBIAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	431 625 037	100,00	42,00	Globale (IG)
PARIS 19 PASSAGE MELUN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	489 452 425	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
OLLIOULES PICHAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	908 920 135	55,00	23,10	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT ILOT VALDO	107 rue Servient - 69003 LYON	491 063 681	34,00	14,28	Mise en équivalence (ME)
LYON ISLAND	107 rue Servient - 69003 LYON	490 874 260	90,10	37,84	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER PARC MARIANNE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	492 543 210	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI REBERMEN	107 rue Servient - 69003 LYON	508 049 921	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCI GALTIER	107 rue Servient - 69003 LYON	515 034 379	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ARAGO	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	502 688 062	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SANNOIS MERMOZ	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	531 338 531	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
GIF FLEURY	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	532 055 738	80,00	33,60	Mise en équivalence (ME)
SCI LE MILLESIME	107 rue Servient - 69003 LYON	532 393 808	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
LYON JOANNES	107 rue Servient - 69003 LYON	533 961 520	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI CERGY AT1 PAIX	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	539 094 847	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
MARIGNAN BATIGNOLLES	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	790 018 543	100,00	42,00	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
QUINTESSANCE VALESCURE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	794 660 456	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
8EME BONNEVEINE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	800 902 124	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CAMPAGNE LOUISE	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	802 925 495	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
MONTPELLIER RIMBAUD	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	804 464 311	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
YERRES-QUARTIER DE LA GARE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	807 633 607	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
COLOMBES - LES FOSSES JEAN	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	812 133 999	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI HOME PARC	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	817 662 067	65,00	27,30	Globale (IG)
LILLE WAZEMMES	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	820 795 581	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE PROVINCES A1B1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	820 827 087	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
TERRE DE SIENNE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	820 789 857	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
SCI LE BELVEDERE	3 avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM	828 973 636	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
COURS ST MARTHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	824 628 986	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
CRISTAL CHARTRON	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	827 774 290	70,00	29,40	Globale (IG)
PANORAMIQUE	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 155 513	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV LES CIGALES	79 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	812 131 639	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV AUSONE ILOTS 3.5 ET 3.6	11 Place de Tourny - 33000 BORDEAUX	828 834 531	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV JOUE LES TOURS LA JOCONDIE	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	829 346 618	70,00	29,40	Mise en équivalence (ME)
LES ALIZES	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	798 797 387	100,00	42,00	Globale (IG)
HAMEAU DE LONGUEIL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	829 188 580	54,00	22,68	Mise en équivalence (ME)
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	830 852 943	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI SOUTH CANAL	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	832 738 447	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SAS JARDIN D'ABRAXAS	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	834 001 653	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI LE CARRE LAVANDOU	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	833 671 886	65,00	27,30	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 13B	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	837 476 886	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SUFFREN MAISON BLANCHE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	839 239 563	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
BOUT DES PAVES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	838 170 835	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SAS MDM	107 rue Servient - 69003 LYON	353 138 845	100,00	42,00	Globale (IG)
SNC PEYROLLES AMENAGEMENT	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 643 950	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SNC PEYROLLES LE MOULIN	79 bd de dunkerque - 13002 MARSEILLE	841 644 065	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B	7 rue du Fourbastard - 31000 Toulouse	841 506 991	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B2	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	843 351 727	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ROCHECARDON	107 rue Servient - 69003 LYON	845 354 794	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV JARDIN ABRAXAS 1	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	848 293 163	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV GARCHES-ECO ILOT DE L'EGLISE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	849 923 024	80,00	33,60	Globale (IG)
SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW	400 promenade des anglais 06200 NICE	849 801 261	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
MONTEVIDEO	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	849 543 822	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV THORIGNE LES COLOMBINES	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	852 409 127	65,00	27,30	Globale (IG)
SCCV FIESCHI 14 MIXTE	19 rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN	852 592 336	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV ZAC BOSSUT 8A	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	850 615 634	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV L'ETOILE	107 rue Servient - 69003 LYON	829 233 220	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SARL PATRIMOINE IMMOBILIER	107 rue Servient - 69003 LYON	441 795 374	100,00	42,00	Globale (IG)
SCCV STELLA FACE MER	521 av du Président Hoover 59800 LILLE	878 912 013	80,00	33,60	Globale (IG)
SCCV BLOIS L'ECHIQUIER	6 Impasse Serge Reggiani - 44800 SAINT HERBLAIN	887 956 746	60,00	25,20	Mise en équivalence (ME)
SCCV 341 JJ BOSC	11 Place Tourny 33000 Bordeaux	890 096 969	65,00	27,30	Mise en équivalence (ME)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
SCCV LES SENIORIALES DE GEVEZE	58 MAIL FRANCOIS MITTERRAND 35000 RENNES	884 764 010	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LES SENIORIALES DE LORIENT	58 Mail François Mitterrand - 35069 RENNES cedex	890 614 175	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV RUE DE PACE	58 mail Francois Mitterrand 35000 RENNES	891 977 480	40,00	16,80	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 10	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	891 844 649	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
LE BOURGET 14-24 REPUBLIQUE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	918 618 869	70,00	29,40	Globale (IG)
SCCV CUCQ BD EDMOND LABRASSE	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	977 494 368	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV WAMBRECHIES RUE OBERT	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	953 475 910	100,00	42,00	Globale (IG)
SARL SAINT GERMAIN PC4 DESOYER	52, avenue du général de Gaulle - 92800 PUTEAUX	982 867 285	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI MARCEAU ROBESPIERRE	4, place du 8 Mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET	491 113 254	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LA MADELEINE LE GRAND ANGLE	521 boulevard du Président Hoover - 59008 LILLE	443 654 033	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HABITAT AMIENS SUD	18 Rue du Fonds Pernant - 60200 COMPIEGNE	443 265 491	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IE	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 514	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-IO	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 522	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
AMENAGEMENT MARTINET	79 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE	452 124 324	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-C	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 498	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
HAUTE BORNE PM-M	594 avenue Willy Brandt - 59777 EURALILLE	478 925 555	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SNC ROSES DE CARROS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	524 599 388	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
CERGY CONSTELLATION	25 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE	538 896 721	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
TOULOUSE CARTOUCHERIE ILOT 3.4	8-10 rue des 36 Ponts - 31400 TOULOUSE	833 916 299	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CENON	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 490 611	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
RE BPD RSS CAEN	42 avenue George V - 75008 PARIS	830 459 509	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ST ANDRE LEZ LILLE -LES JARDINS DE TASSIGNY	11 rue du Palais Rihour - 59800 LILLE	824 110 209	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ASNIERE PARC B8 B9	27 rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	839 090 370	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCI ROSERA MAISON BLANCHE	25 allée Vauban - 59562 LA MADELEINE	840 957 146	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 8B	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	839 642 683	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
LA CALADE DE MOUGINS	400 promenade des Anglais - 06200 NICE	833 132 426	49,00	20,58	Mise en équivalence (ME)
SCCV ZAC BOSSUT 9	28 rue escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	851 341 529	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SAINT GERMAIN - CLOS SAINT LOUIS	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	879 908 911	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
LES GRANDES TERRES	Immeuble Astrolable - 79 bd de Dunkerque - CS 70461 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02	880 018 700	49,00	20,58	Mise en équivalence (ME)
RSS CHOLET	42 avenue George V 75008 PARIS	881 724 439	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
NANTERRE HANRIOT	167 quai de la bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	891 502 908	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ROISSY EN BRIE	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	889 278 263	90,00	37,80	Globale (IG)
THONON JULES FERRY	50, route de la Reine - 92100 Boulogne Billancourt	901 916 858	40,00	16,80	Globale (IG)
SGEL PC1 OURCHES	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 172	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC2 BARONNE GERARD	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 222	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
SGEL PC5 HOPITAL	58 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	898 678 297	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
ZAC BOSSUT 14	28 rue Escudier - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	904 303 468	51,00	21,42	Mise en équivalence (ME)
SCCV ST MAUR GODEFROY CAVAIGNAC	121, avenue de Malakoff, 75116 Paris	922 448 196	50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
VILLE AVRAY IMPRESIONISTE	8 avenue Duval le Camus - 92210 SAINT-CLOUD	909 475 980	100,00	42,00	Globale (IG)
ST CYR SUR MER JEAN MOULIN	52 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE TOUR HEKLA, 92800 PUTEAUX France	924 895 675	60,00	25,20	Mise en équivalence (ME)
Sociétés étrangères					
PABLO 1881 GMBH			100,00	42,00	Globale (IG)
PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	39,72	Globale (IG)

NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4,		100,00	42,00	Globale (IG)
PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99,00	41,58	Mise en équivalence (ME)
Fontaine Bleu Golf Residence			50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Central Park			100,00	42,00	Mise en équivalence (ME)
Kayu Putih Residence			50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
La Vanoise Village			50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Premier Résidence			50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Pinang Ranti Mansions			50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
Les Belles Maisons			50,00	21,00	Mise en équivalence (ME)
PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100,00	42,00	Globale (IG)
Premier Desarrollos			100,00	42,00	Globale (IG)
Premier Activos			100,00	42,00	Globale (IG)
Premier Cimbra Homes			80,00	33,60	Globale (IG)
Cimbra Global Group			20,00	6,72	Mise en équivalence (ME)
Premier Proyectos y Promocion de Viviendas			100,00	42,00	Globale (IG)
Premier Gestion y Promocion de Viviendas			100,00	42,00	Globale (IG)
Premier Elements			100,00	42,00	Globale (IG)
CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4,		94,00	39,46	Globale (IG)
Kayu Putih Residence	82166 Gräfelfing		50,00	50,00	Mise en équivalence (ME)
Projekt Karsfeld GmbH			100,00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Lichtenreuth - GmbH			100,00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau Projekt Harras - GmbH			100,00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Neuhausen - GmbH			100,00	39,46	Globale (IG)
Concept Bau - Projekt Feldmoching - GmbH			100,00	39,46	Globale (IG)
Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)			50,00	19,73	Mise en équivalence (ME)
Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)			50,00	19,73	Mise en équivalence (ME)
Mortonstraße GmbH			100,00	39,46	Globale (IG)
Zapf Kreuzstein Development GmbH			90,00	35,51	Globale (IG)
ZAPF GmbH	Nürnberg Strasse 38, 95440 Bayreuth		92,92	39,03	Globale (IG)
Zapf France SARL			100,00	39,03	Globale (IG)
Zapf Schweiz GmbH			100,00	39,03	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100,00	39,11	Globale (IG)
Projekt Germering GmbH			100,00	39,11	Globale (IG)
PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99,99	42,00	Globale (IG)
HLDB SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0684850187	100,00	42,00	Globale (IG)
GROUPE MB SA	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0890843248	100,00	42,00	Globale (IG)
MB ECO-CONSTRUCTIONS SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0864085205	100,00	42,00	Globale (IG)
MAISONS BAIJOT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0479494259	100,00	42,00	Globale (IG)
BAIJOT JOSEPH SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0426808215	100,00	42,00	Globale (IG)
SPRL MAISONS BAIJOT TOITURES	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0477432515	100,00	42,00	Globale (IG)
MB CONSULT SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0667569242	100,00	42,00	Globale (IG)
MB IMMO SPRL	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0885977313	100,00	42,00	Globale (IG)
MB LUXEMBOURG	Rue Allerborn 24B, 9752 Amersfoort	0692518929	100,00	42,00	Globale (IG)
MB FRANCE	Clos des Ecoles 11, 08000 PRIX LES MEZIERES	0692519028	100,00	42,00	Globale (IG)
MB Promotion	Rue de Malvoisin, Pat. 38, 5575 Gedinne	0776351376	100,00	42,00	Globale (IG)

