

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 16 AVRIL 2026**

.../...

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

L'Assemblée Générale approuve l'affectation du résultat de l'exercice 2025 qui fait ressortir un bénéfice de 1 792 210,48 €, telle qu'elle lui est proposée par le Conseil d'Administration.

Elle décide, en conséquence, que le bénéfice de 1 792 210,48 € est affecté de la manière suivante :

- A la réserve légale pour un montant de 89.610,52 € (soit 5% du montant du bénéfice)
- Le solde du bénéfice au report à nouveau soit 1.702.599,96 €.

Après affectation, le report à nouveau est ramené à 30.932.732,81 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

Exercice clos le	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement (en €)
	Dividendes (en €)	Autres revenus distribués (en €)	
31/12/2022	-	-	8 938 912,22
31/12/2023	-	-	8 527 472,80
31/12/2024	-	-	-

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

.../...

QUINZIEME RESOLUTION

(Formalités et pouvoirs)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de la présente assemblée générale et/ou au Journal Spécial des Sociétés (Société de publications et de publicités pour les sociétés, SAS ayant son siège 8 rue Saint Augustin - 75002 Paris, immatriculée au registre RCS Paris 552 074 627) pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité relatives ou consécutives aux décisions prises aux termes des résolutions qui précèdent.

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

**Extrait certifié conforme
par le Directeur général
M. Christophe VANDENKOORNHUYSE**

Signé par :

ADE8967B47B3453...

COMPTES ANNUELS

CA IMMOBILIER

Société anonyme

12 PLACE DES ETATS UNIS 92127 MONTROUGE CEDEX

DATE DE CLOTURE : 31/12/2025

Certifiés conformes

Le Directeur Général

Signé par :
 *Christophe Vandenkoornhuyse*
ADE8967B47B3453...

Sommaire

<u>BILAN.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan Actif.....</u>	<u>4</u>
<u>Bilan Passif.....</u>	<u>5</u>
<u>COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>6</u>
<u>Compte de résultat.....</u>	<u>7</u>
<u>Compte de résultat (suite).....</u>	<u>8</u>
<u>ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	<u>9</u>
<u>Faits marquants.....</u>	<u>10</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>12</u>
<u>Autres Informations.....</u>	<u>20</u>
<u>Immobilisations.....</u>	<u>22</u>
<u>Amortissements.....</u>	<u>23</u>
<u>Provisions inscrites au Bilan.....</u>	<u>24</u>
<u>Impact flux de fusion.....</u>	<u>25</u>
<u>Etats des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>26</u>
<u>Composition du capital social.....</u>	<u>27</u>
<u>Variation des capitaux propres.....</u>	<u>28</u>
<u>Parties liées.....</u>	<u>29</u>
<u>Liste des filiales et participations.....</u>	<u>30</u>
<u>Fiscalité latente et différée.....</u>	<u>31</u>
<u>Impôt sur les bénéfices.....</u>	<u>32</u>
<u>Ventilation du chiffre d'affaires.....</u>	<u>33</u>
<u>ANNEXES COMPTABLES.....</u>	<u>34</u>
<u>Produits à recevoir.....</u>	<u>35</u>
<u>Charges à payer.....</u>	<u>36</u>
<u>Charges constatées d'avance.....</u>	<u>37</u>
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	<u>38</u>
<u>Charges et produits exceptionnels.....</u>	<u>39</u>
<u>Bilan Actif 2024.....</u>	<u>40</u>
<u>Bilan Passif 2024.....</u>	<u>41</u>
<u>Compte de résultat 2024.....</u>	<u>42</u>
<u>Compte de résultat (suite) 2024.....</u>	<u>43</u>

BILAN

CA IMMOBILIER

Bilan Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	5 850	5 850	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	16 193 412	13 225 319	2 968 092	3 029 122
Fonds commercial	17 828 541	0	17 828 541	17 828 541
Autres immobilisations incorporelles	674 569	0	674 569	0
Avances sur immobilisations incorporelles	3 318 236	0	3 318 236	1 130 587
TOTAL immobilisations incorporelles	38 014 758	13 225 319	24 789 439	21 988 250
Terrains	2 072	0	2 072	2 072
Constructions	1 524 538	1 449 355	75 183	244 576
Installations techniques, matériel	9 198	9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 654 379	3 531 645	122 734	269 940
Immos. corp. en cours, avances et acomptes	47 604	0	47 604	47 604
TOTAL immobilisations corporelles	5 237 790	4 990 198	247 593	564 192
Participations	349 552 791	10 857 020	338 695 771	330 885 726
Créances rattachées à des participations	110 986 323	821 455	110 164 868	75 602 094
Autres titres immobilisés	155 733	0	155 733	155 733
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	70 019 145	0	70 019 145	70 006 685
TOTAL immobilisations financières	530 713 992	11 678 475	519 035 517	476 650 238
Total Actif Immobilisé (III)	573 966 541	29 893 992	544 072 548	499 202 680
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	76 062	69 515	6 546	6 546
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	76 062	69 515	6 546	6 546
Avances et acomptes versés sur commandes	19 874	0	19 874	8 393
Clients et comptes rattachés	55 128 706	95 585	55 033 121	8 010 401
Autres créances	86 619 636	13 244	86 606 392	40 989 573
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	653 276	0	653 276	629 077
TOTAL Créances	142 421 493	108 829	142 312 664	49 637 443
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 730 922	0	1 730 922	37 187 113
TOTAL Disponibilités	1 730 922	0	1 730 922	37 187 113
Total Actif Circulant (IV)	144 228 477	178 345	144 050 132	86 831 103
Frais d'émission d'emprunt à étaler (V)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (VI)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VII)	0		0	0
Total Général (I à VII)	718 200 868	30 078 187	688 122 681	586 033 782

Bilan Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 166 119 600	166 119 600	166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259	108 392 259
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	13 403 668	13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	654 390	654 390
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	14 058 058	14 058 058
Report à nouveau	29 230 133	29 874 229
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 792 210	-644 096
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	330 444	301 542
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	319 922 705	318 101 592
Provisions pour risques	2 482 718	1 945 923
Provisions pour charges	3 662 092	1 904 102
TOTAL PROVISIONS (II)	6 144 810	3 850 025
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	231 502 685	196 714 662
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	25 478 056	3 695 992
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 132 750	7 025 038
Dettes fiscales et sociales	21 133 481	6 915 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	127 748	1 195 377
Autres dettes	72 680 446	48 535 679
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (III)	362 055 166	264 082 166
Ecart de conversion Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à IV)	688 122 681	586 033 782

COMPTE DE RESULTAT

CA IMMOBILIER

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	56 898 684	0	56 898 684	31 115 608
Chiffres d'affaires nets	56 898 684	0	56 898 684	31 115 608
Production stockée			0	0
Production immobilisée			674 569	0
Subventions d'exploitation			106 833	97 500
Reprises sur amortissements et provisions			1 169 757	338 894
Autres produits			28 350	78 039
Total des produits d'exploitation (I)			58 878 193	31 630 041
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			-2 733	-1 369
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			29 943 017	22 944 472
Impôts, taxes et versements assimilés			1 059 219	703 560
Salaires et traitements			22 226 409	10 633 138
Charges sociales			10 619 511	4 886 241
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 608 290	1 410 879
	immobilisations	Dotations aux dépréciations	0	0
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		4 761	13 244
	Pour risques et charges : dotations aux dépréciations		1 853 820	1 765 864
Autres charges			6 348	81 171
Total des charges d'exploitation (II)			67 318 642	42 437 202
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-8 440 449	-10 806 412
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			8 293 158	19 525 608
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			7 252	7 525
Autres intérêts et produits assimilés			10 102 715	4 605 129
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 769 249	912 477
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			23 172 374	25 050 739
Dotations financières aux amortissements et provisions			1 564 100	10 005 826
Intérêts et charges assimilées			7 914 589	4 221 042
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 760 020	0
Total des charges financières (VI)			15 238 709	14 226 868
RÉSULTAT FINANCIER			7 933 666	10 823 871
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-506 784	17 085

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (VII)	2 510 362	3 676
Charges exceptionnelles (VIII)	252 382	364 642
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	2 257 980	-360 966
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	6 607
Impôts sur les bénéfices (X)	-41 014	293 608
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	84 560 929	56 684 456
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	82 768 719	57 328 552
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 792 210	-644 096

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CA IMMOBILIER

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est 688 123 K€ et le résultat s'élève à 1 792 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2025 les opérations suivantes ont été réalisées :

A) Affectation de résultat 2024

La perte de 644 K€ a été affectée en report à nouveau.

Après affectation, le report à nouveau a été ramené à 29 230 K€.

B) Résultat 2025

Le résultat de l'exercice 2025 met en évidence un bénéfice comptable de 1 792 K€

C) Opérations capitalistiques

L'exercice 2025 a été marqué par de nombreuses opérations de restructuration capitalistiques. En effet, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER a souhaité réorganiser juridiquement ses filiales.

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER poursuit ainsi une stratégie qui tend vers une « entreprise par métier ». Ceci permet de gagner en efficience administrative, juridique et financière au profit du développement business, de la transformation des missions de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER en qualité de Holding mais aussi de la sécurisation des activités, et enfin pour parvenir à une meilleure « lisibilité » et appréhension de l'organisation du groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER par ses clients.

Au terme de l'ensemble de ces opérations, y compris les dernières sur le Pôle Services Immobiliers aux Particuliers, en 2026, le groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER comptera 5 entreprises : une holding, une entreprise de Promotion Immobilière, une entreprise de Property Management et 2 entreprises de Services Immobiliers pour les clients Particuliers.

Ainsi en 2025 les opérations suivantes ont été réalisées :

1 - Au sein du groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

a) Fusions de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES (filie de CREDIT AGRICOLE SERVICES IMMOBILIERS) avec ses soeurs SQUARE HABITAT ALPES PROVENCE, ADIMMO, SQUARE HABITAT ALSACE VOSGES, SQUARE HABITAT CENTRE OUEST, SQUARE HABITAT FRANCHE COMTE et avec sa propre filiale SQUARE HABITAT LANGUEDOC

Les activités de services immobiliers aux clients particuliers doivent être regroupées dans une seule structure CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES.

Ainsi après une intégration des filiales SQUARE HABITAT apportées par les Caisses Régionales en 2021 au sein de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, 6 d'entre elles ont été fusionnées avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES la filiale d'Administration de biens historique du groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER.

L'objectif en 2026 consiste à fusionner, toujours avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES, les 8 autres filiales SQUARE HABITAT.

b) Apports partiels d'actifs de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT (ex NEXITY PROPERTY MANAGEMENT)

Les activités de Property Management et de Promotion Immobilière ont été chacune regroupée dans une structure « métier » différente.

Ainsi l'activité Administration de Biens pour les Institutionnels de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE et PROMOTION qui relevait du Property Management a fait l'objet d'un apport partiel d'actif à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT. Ainsi, à cette occasion, les titres de la filiale SUDECO ont été apportés à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT.

Par ailleurs, les activités de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE et PROMOTION qui avaient trait à la Promotion Immobilière ont fait l'objet d'un apport partiel d'actif à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION. Il s'agit notamment de la Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement et de la Vente de Biens Immobiliers Neufs. A cette occasion, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION a été dotée de la Carte de Transaction relative à la Loi Hoguet.

Pour que cette dernière opération puisse être réalisée (notamment pour le calcul de la parité d'échange), une réduction de capital par réduction de la valeur nominale des actions a été effectuée chez CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION avant l'apport. Le capital de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION a été ensuite reconstitué post Apport Partiel d'Actif.

c) Fusion de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE et PROMOTION ainsi « vidée » de ses activités relatives à la Promotion Immobilière et au Property Management a été fusionnée avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER. Il ne restait plus que les activités de fonctions supports et de services aux immeubles et aux occupants concernant l'immobilier d'exploitation du Groupe Crédit Agricole.

d) Fusion de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT avec SUDECO

Enfin SUDECO, devenue filiale à 100% de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT lors de l'apport partiel d'actif de l'activité d'Administration de Biens pour les Institutionnels, a été absorbée par sa mère.

2 - Au sein de l'entité CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

La société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION a fait l'objet d'une fusion absorption par la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER le 31 octobre 2025 avec effet rétroactif au 1er janvier 2025. Cette fusion a été réalisée en valeur comptable puisque 100% du capital de la société absorbée est contrôlée directement par la société absorbante. L'actif net apporté s'est élevé à la somme de 54 146 K€, ce qui a généré un boni de fusion dans les comptes de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER d'un montant de 2 374 K€. Il a été comptabilisé en produit financier.

Comme au 31/12/2024, au terme de la fusion, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER est actionnaire à 100% de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT, et de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION.

D) Liquidation de PROJENOR

La société Projenor a été liquidée le 29/12/2025. A cette occasion, les positions comptables ont été clôturées. Un complément de mali de liquidation a été comptabilisé pour 245 K€. Le mali de liquidation s'élève à 2 290 K€. Les comptes relatifs aux titres pour 5 760 K€ et aux provisions à hauteur de 3 483 K€, ont été soldés.

E) Restructuration de la dette CAI

Deux emprunts ont été contractés par CA Immobilier sur l'exercice 2025 pour les montants respectifs de 30 000 K€ (05/2025) et 20 000 K€ (12/2025).

Par ailleurs, parallèlement aux emprunts souscrits, CA Immobilier a remboursé par anticipation au 2ème trimestre 2025 un emprunt de 30 000 K€ (06/2025) dégageant une soulte de 1 500 K€.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les états financiers ont été établis en conformité avec les normes comptables définies par le règlement N°2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif du plan comptable général.

Le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, est entré en application pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les principaux objectifs du règlement ANC n° 2022-06 sont de moderniser et simplifier les états financiers, actualiser la nomenclature des comptes et faciliter la digitalisation. En pratique, les principales dispositions et incidences sont les suivantes :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel, pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel. Cela a pour objectif de limiter les éléments inscrits par nature aux seules écritures comptables d'origine purement fiscale (amortissements dérogatoires, ...), corrections d'erreurs et changements de méthode comptable inscrits en résultat.

- La suppression des transferts de charges avec un traitement comptable alternatif au cas par cas.

- La modernisation du plan de compte pour répondre notamment à l'objectif de digitalisation des états financiers. De nombreux comptes (obsolètes ou de granularité trop fine) ont été supprimés.

- La modification du modèle des états financiers avec conservation et mise à jour des deux modèles de bilan (en tableau avant répartition) et de compte de résultat (en liste) pour le système de base et le système abrégé.

· La modification du modèle des états financiers avec conservation et mise à jour des deux modèles de bilan (en tableau avant répartition) et de compte de résultat (en liste) pour le système de base et le système abrégé.

· La modification de l'information à donner dans l'annexe à travers (i) le regroupement des informations à fournir dans une seule partie du PCG, présentée par type d'information, et (ii) la proposition de modèles de tableaux normés pour la présentation des informations dans l'annexe (obligatoires ou indicatifs).

Au bilan et au compte de résultat 2024, les modifications suivantes ont été réalisées : les produits et les charges exceptionnels sont regroupés en une ligne de résultat exceptionnel.

Les modifications de présentation ont été opérées dans les colonnes comparatives 2024 mais ont pour seul objectif de se conformer aux nouveaux modèles du bilan et du compte de résultat.

Dès lors que le comparatif est modifié, le bilan et le compte de résultat 2024, tel qu'arrêtés et publiés ont été présentés séparément dans les annexes.

Dans les colonnes comparatives de bilan et du compte de résultat :

· les « immobilisations encours (corporelles et incorporelles) » sont regroupées avec les avances et acomptes.

· les « charges constatées d'avance » figurent parmi la rubrique « créances ».

· les « transferts de charges » du fait de leur suppression, sont présentés dans le poste « reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » rattaché au résultat d'exploitation.

En 2024, les transferts de charges en compte 791 s'élevaient à 98 K€ dans les comptes de CA Immobilier et les avances et acomptes sur immobilisations corporelles s'élevaient à 48 K€.

La version des comptes 2024 certifiée et approuvée est présentée en page 40.

NOTE 1 : ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité de la société Crédit Agricole Immobilier consiste principalement en la gestion des participations qu'elle détient dans les sociétés listées ci-dessous :

Entités	%	Activités
Crédit Agricole Immobilier Promotion	100%	Promotion immobilière
Crédit Agricole Immobilier Property Management	100%	Administrations d'immeubles et autres biens immobiliers, Transaction immobilière
Crédit Agricole Services Immobiliers	70,36%	Holding des filiales de services immobiliers aux particuliers

Le rôle de CA Immobilier est d'être référent avec le Groupe CA, garant des fonctions régaliennes, apport d'expertises métiers. Ses missions sont assurées auprès de ses filiales CAIP, CAIPM et CA-SIM.

Crédit Agricole Immobilier porte une quote part des capitaux des opérations de promotion immobilière, généralement à hauteur de 30%, propres au groupe CA Immobilier.

Crédit Agricole Immobilier effectue également des prestations comptables et fiscales pour les clients du Groupe, essentiellement en relation avec la gestion de leur patrimoine au sein du Groupe CA Immobilier.

Depuis la fusion avec Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion le 31/10/2025, la société exerce l'activité de Facility Management.

NOTE 2 : METHODE D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du principe de prudence. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou, à défaut, à une évaluation réalisée par un expert indépendant.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif.

Elements	Mode d'amortissement	Durée
Matériel et outillage	Linéaire	5 ans
Agencements et installations	Linéaire	10 ans
Construction sur sol d'autrui	Linéaire	durée du bail
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatiques (imprimantes)	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatiques (autres)	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de leur durée d'usage :

- Les amortissements de logiciels sont calculés sur une période de 5 ans
- Les amortissements des licences sont calculés sur une période de 3 ans

Productions immobilisées

Compte tenu de son activité de holding, en 2025 CA Immobilier propose à ses filiales du groupe CASA des solutions IT. Ces solutions logicielles mobilisent des ressources humaines internes et de la sous-traitance qui conduisent à déployer de nouveaux applicatifs.

* Les ressources humaines mobilisées pour le développement des solutions informatiques sont calculées sur la base de jours hommes valorisés en intégrant l'ensemble des charges de personnel et frais liés à l'environnement de travail des collaborateurs. Le nombre de jours retenus est le nombre de jours directement productifs calculés sur la base d'un suivi du temps passé quotidiennement par chaque développeur sur chaque projet.

* Les charges de sous-traitances sont valorisées aux coûts réellement supportés.

Ces coûts sont comptabilisés en immobilisations incorporelles en cours tant qu'ils sont en phase de développement. Ce poste est soldé lors de la mise en service de l'applicatif et comptabilisé en immobilisations incorporelles faisant l'objet d'un amortissement sur la durée d'usage.

Malis techniques

Les malis techniques comptabilisés en immobilisations incorporelles s'élèvent à 17 828 K€. La ventilation est présentée ci-dessous :

Elements	Net (en K€)
France Capital	17 828

Valorisation et test de dépréciation du mali technique (fonds commercial) résultant de la fusion France Capital en 2011 :

Les malis techniques doivent faire l'objet de tests de dépréciation conformément aux prescriptions du règlement ANC n°2015-06.

L'approche retenue est fondée sur la capacité de CA Immobilier à générer des flux futurs de trésorerie.

Au 31/12/2025, la valorisation réalisée permet de conclure qu'aucune dépréciation n'est à constater.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont incorporés dans la valeur de ces actifs.

Les frais sur acquisitions de titres sont amortis sur une durée de cinq ans.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du coût unitaire moyen pondéré - FIFO (premier entré, premier sorti).

Evaluation :

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation, à hauteur de la quote-part des capitaux propres. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant :

- dépréciation des titres de participation,
- dépréciation des créances rattachées à des participations,
- dans le cas où la perte est supérieure à la valeur des titres et des créances, une provision pour risques et charges destinée à couvrir l'engagement global est constituée.

Ainsi, à la clôture de chaque exercice, la société procède à un test de dépréciation de ses titres de participation selon les méthodes décrites ci-après :

> Titres de Crédit Agricole Immobilier Promotion (CAIP) et Crédit Agricole Immobilier Property Management (CAIPM) :

Crédit Agricole Immobilier constitue des provisions sur titres lorsque les tests de dépréciations montrent que la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette pour les sociétés CAIP et CAIPM, représentant le socle des activités de promotion immobilière.

A l'issue des tests de dépréciation, une provision pour dépréciation des titres CAIPM a été constatée à hauteur de 1 226 K€ et une reprise de la dépréciation des titres CAIP a été constatée à hauteur de 1 178 K€ compte tenu de la situation nette au 31/12/2025.

> Titres de Crédit Agricole Services Immobiliers (CA-SIM)

Concernant CA-SIM, la valeur de la société est déterminée annuellement par un expert indépendant. La valeur de l'action, qui résulte de ces travaux, est décidée par la Direction Générale de CA-SIM et communiquée à ses actionnaires. **Au titre de 2025, aucun provisionnement n'a été comptabilisé.**

> Crédit Agricole Immobilier est associé dans des véhicules ad hoc (Société civile Immobilière, société en nom collectif, SAS etc.) qui portent des programmes de promotion immobilière.

Modalités de reconnaissance des marges sur les opérations de promotion immobilière

Selon les cas décrits ci-après, le résultat sur les opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice sont ainsi comptabilisés selon la méthode à l'achèvement ou bien selon la méthode à l'avancement conformément à l'avis n°99-10 du 23 septembre 1999 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux contrats à long terme, ainsi qu'au Règlement n°99-08 du 24 novembre 1999 du Comité de Réglementation Comptable modifiant les dispositions du plan comptable relatives au traitement comptable des contrats à long terme. Ce Règlement, ainsi que le Règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du CRC, considèrent cette méthode comme la méthode préférentielle pour la comptabilisation des contrats à long terme.

La méthode à l'avancement consiste à reconnaître, comptablement, la marge en fonction de l'avancement des programmes, déterminée comme suit :

Le coefficient d'avancement global se calcule en combinant :

- Le degré d'avancement commercial
- Le degré d'avancement technique
- Coefficient d'avancement global = (% Commercial * % Technique)

Au cours de l'exercice 2025, Crédit Agricole Immobilier a enregistré des produits nets de participation liés aux remontées de marges des sociétés portant des opérations de promotion immobilière pour un montant avant impôt de 520 K€.

Fiscalement, les marges sur les opérations de promotion immobilière sont appréhendées à l'achèvement.

Actions Amundi :

Les actions AMUNDI sont comptabilisées au bilan pour une valeur comptable de 29 343 K€. Elles sont valorisées au cours boursier.

Au 31/12/2025 le cours s'établit à 70,60€ ce qui porte la valorisation des titres à 49 190 K€, soit une plus-value latente de 19 847 K€, en hausse de 4 459 K€ par rapport au 31/12/2024. Cette plus value latente n'est pas constatée en comptabilité.

Autres titres :

Une provision pour dépréciation sur titres peut être constituée lorsque la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette ou lorsqu'un test de dépréciation fait apparaître une diminution de la valeur.

A l'issue des tests de dépréciation réalisés sur les autres titres, CA Immobilier n'a pas déprécié ses titres de participation.

Suite à la liquidation de PROJENOR, CA Immobilier a annulé dans ces comptes la ligne de titres et la provision pour dépréciation des titres à hauteur de 3 483K€.

Stocks

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière pour un montant de 76 K€ dont 70 K€ ayant fait l'objet d'une dépréciation

Les stocks sont évalués à leur coût de revient (FIFO ou PMP selon les activités) ou au prix du marché s'il est inférieur.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement et du risque auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Provisions

Crédit Agricole Immobilier applique le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 pour la comptabilisation et l'évaluation des provisions.

Ces provisions comprennent notamment les provisions relatives aux engagements de retraite, aux litiges et aux risques divers.

Elles sont appréciées en fonction des risques existant à la clôture, compte tenu des circonstances de fait.

Sur l'exercice 2025, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques et charges s'élèvent respectivement à 2 191 K€ et 1 221 K€ (dont 833 K€ de reprises utilisées).

Le montant des provisions pour risques et charges au bilan s'élève à 6 145 K€.

Provision pour avantages au personnel

Engagements en matière de retraite, de pré-retraite et d'indemnités de fin de carrière – régimes à prestations définies

Mise à jour des tables et barèmes:

La mise à jour de la convention collective nationale de l'immobilier a entraîné une évolution des barèmes et des tables, prise en compte dès le 01/01/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

La réforme des retraites intervenue courant d'avril 2023 a entraîné une mise à jour des tables d'âge légal de départ à la retraite, prise en compte à partir du 30/04/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

Les mises à jour des tables et barèmes constituent une modification de régime, qui donnent lieu à un coût des services passés, devant être comptabilisé immédiatement en résultat de la période au cours de laquelle ces changements sont opérés.

CA Immobilier a constaté en 2025 l'ensemble des coûts relatifs aux mises à jour de la convention collective nationale de l'immobilier et de la réforme des retraites.

Indemnité de Fin de Carrière

Crédit Agricole Immobilier applique la recommandation ANC 2013-02 du 07 novembre 2013 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires, recommandation abrogée et intégrée dans la section 4 du chapitre II du titre III du règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014.

En application de ce règlement, Crédit Agricole Immobilier provisionne ses engagements de retraite et avantages similaires relevant de la catégorie des régimes et prestations définies.

Ces engagements sont évalués en fonction d'un ensemble d'hypothèses actuarielles, financières et démographiques. Cette méthode consiste à affecter, chaque année d'activité du salarié, une charge correspondant aux droits acquis sur l'exercice. Le calcul de cette charge est réalisé sur la base de la prestation future actualisée.

Crédit Agricole Immobilier a opté pour la méthode qui prévoit notamment la comptabilisation des profits ou pertes constatés au titre des modifications des régimes à prestations définies au moment où se produit la réduction ou la liquidation.

Crédit Agricole Immobilier a fait le choix de comptabiliser les écarts actuariels immédiatement en résultat, par conséquent le montant de la provision est égal à :

- la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies à la date de clôture, calculée selon la méthode actuarielle préconisée par le règlement,
- diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime.

Pour les besoins de l'établissement des comptes individuels, la recommandation 2013-02 a été modifiée par l'ANC le 5 novembre 2021. Cette modification permet :

- Soit de conserver la méthode actuelle (déterminer la répartition des droits à prestations de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel ;
- Soit de converger sur la méthode indiquée par l'IFRS IC (période plafonnée précédant l'âge de retraite)

Conformément à la norme IAS 19 révisée (décision IFRIC publiée le 21 mai 2021), Crédit Agricole Immobilier a revu la date de déclenchement de la provision.

En effet, au lieu de reconnaître une provision dès l'entrée du salarié dans la société, celle-ci est reconnue en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et / ou les accords applicables.

Suite à cette réforme, seul le régime des indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'une mise à jour de la méthode de calcul.

Au 31/12/2025, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des indemnités de fin de carrière pour un montant de 339 K€ et d'une reprise pour 197 K€ (dont 21 K€ utilisées).

Le montant de la provision au bilan s'élève à 2 472 K€.

Médailles du travail

Les prestations dues au titre des médailles du travail correspondent à un capital versé au salarié lorsque celui-ci atteint une ancienneté totale (depuis le début de l'activité professionnelle) de 20, 30, 35 ou 40 ans.

Il s'agit de médaille d'honneur, l'ancienneté prise en compte est l'ancienneté acquise depuis le début de la vie active, tout employeur confondu. Dans ce cadre, les charges sociales patronales ne s'appliquent que sur le montant de la gratification versée excédant un mois de salaire.

Au 31/12/2025, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des médailles du travail pour 236 K€ et une reprise utilisée de 51 K€ correspondant au montant des médailles du travail versées sur la période.

Le montant de la provision de médaille du travail au bilan s'élève à 792 K€.

Provision pour risques sur les programmes

Les **provisions pour risques sur les programmes** gérés par les sociétés support de programmes (SSP) sont appréhendées dans les comptes à la vue du tableau des provisions proposées par les chargés d'affaires et validées par le comité des affaires sensibles.

Les provisions pour **pertes à terminaison** enregistrées au niveau des comptes de Crédit Agricole Immobilier correspondent à la différence entre les pertes cumulées comptabilisées au niveau des sociétés support et la perte finale estimée par Crédit Agricole Immobilier.

Au 31/12/2025, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques sur programmes s'élèvent respectivement à 338 K€ et 109 K€.

Le montant de la provision pour risques sur programmes au bilan s'élève à 674 K€.

L'anticipation d'un environnement économique impacté par une inflation en hausse a conduit CA Immobilier à enregistrer dans ses comptes du 31/12/2022 une provision de 1 208 K€.

La provision a été reprise majoritairement en 2023 et s'élève à fin 2025 à 13K€.

Autres provisions pour charges en lien avec les risques sociaux

Au 31/12/2025, la société a procédé à la comptabilisation de dotations sur provisions pour 1 280 K€ et de reprises pour 864 K€ dont 761 K€ utilisées.

Le montant de la provision pour autres charges au bilan s'élève à 2 207 K€.

NOTE 3 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

NOTE 4 : COUTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus, indépendamment de l'utilisation qui est faite des capitaux empruntés.

NOTE 5 : CREDIT-BAIL

Néant

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 1 : CONSOLIDATION

Les comptes de Crédit Agricole Immobilier sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence au niveau de Crédit Agricole SA et en intégration globale au niveau Groupe Crédit Agricole.

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément à la réglementation des sociétés cotées sur un marché réglementé, les comptes consolidés du Groupe doivent être présentés suivant le référentiel IFRS/IAS. A ce titre, Crédit Agricole Immobilier transmet ainsi de manière trimestrielle une liasse de consolidation conformément aux normes Groupe à sa société mère.

NOTE 2 : IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

CREDIT AGRICOLE SA
12 place des Etats-Unis. 92 127 Montrouge Cedex.
Montant du capital : 9 077 707 050 euros

NOTE 3 : INTEGRATION FISCALE

Crédit Agricole Immobilier fait partie depuis le 1er janvier 1995 du groupe fiscal constitué par Crédit Agricole SA en application des articles 223A et suivants du code général des impôts. La convention d'intégration est renouvelée par tacite reconduction.

Crédit Agricole Immobilier comptabilise le montant de son impôt comme si la société ne faisait pas partie du groupe d'intégration fiscale. Aucun écart entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait été comptabilisé en l'absence d'intégration n'est constaté.

Le déficit fiscal au 31 décembre 2025 s'élève à - 126 K€.
Le déficit reportable est porté à fin 2025 à 2 429 K€.

NOTE 4 : CHANGEMENTS COMPTABLES

Au-delà de l'application du règlement ANC 2022-06 développé dans les règles et méthode comptable aucun autre changement de méthode n'est intervenu au cours de l'exercice.

NOTE 5 : EFFECTIFS

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2025 est de 263,5 ETP CDI et de 2,9 ETP CDD.

NOTE 6 : REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

L'information n'est pas présentée, car cela reviendrait à communiquer des informations individuelles.

NOTE 7 : INTERESSEMENT ET PARTICIPATION

Le 26 juin 2025, un nouvel accord d'intéressement et de participation de l'UES CA IMMOBILIER a été signé, le précédent accord arrivant à échéance.

La Rémunération Variable Collective inclut à la fois la participation et l'intéressement. L'intéressement est fonction de la performance de l'entreprise, mesurée au travers de plusieurs critères (notamment critères financiers, indice de satisfaction clients (IRC), critères RSE et impact carbone).

Aux vues des éléments financiers connus à la clôture des comptes 2025, une provision sur l'intéressement, à taux de 1% de la masse salariale, a été constituée pour un montant global de 209 K€.

NOTE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'augmentation de capital de Crédit Agricole SA réservée aux salariés du groupe, dont la période de souscription s'est déroulée du 24 juin au 8 juillet 2025, a été définitivement réalisée le 28 août 2025.

Le prix de souscription proposé comprenait une décote de 20% sur le prix de l'action.

En normes françaises, aucune charge n' a été comptabilisée.

Fiscalement, en vertu de l'instruction administrative BOI-BIC-PTP-20-70-20, § 50 et 60 du 15/09/2014 en particulier, CA Immobilier est autorisée à pratiquer individuellement une déduction fiscale à raison des actions émises au profit de ses propres salariés.

Au 31/12/2025, une déduction fiscale de 89 K€ a ainsi été constatée.

NOTE 9 : PARTIES LIEES

Le tableau des entreprises liées est présenté en annexe.

A la clôture de l'exercice 2025, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2010-02.

NOTE 10 : CAPITAL SOCIAL

Le nombre d'actions composant le capital social n'a pas évolué sur l'exercice 2025.

Toutes les actions sont de même rang et confèrent les mêmes droits. La répartition du capital social à la clôture est la suivante :

Actionnaires	Nombre	Type	Pourcentage de détention
Crédit Agricole S.A.	11 074 640	actions	50%
Sacam Immobilier	11 074 640	actions	50%
Total	22 149 280		100%

NOTE 11 : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Pour l'exercice 2025, les honoraires des Commissaires Aux Comptes prévus dans la lettre de mission s'élèvent pour Mazars à 152 500€ HT (dont 6 500€ HT à titre exceptionnel).

NOTE 12 : EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

Les développements autour du conflit armé au Moyen-Orient sont suivis de près par la direction et l'impact de la crise reste incertain.

A ce stade, la société n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à ce conflit sur les comptes annuels.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluations	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)			5 850	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			33 686 453	0	5 518 875
Terrains			2 072	0	0
Constructions	Sur sol propre		0	0	0
	Sur sol d'autrui		1 524 538	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels			9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers		0	0	18 688
	Matériel de transport		0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique		3 541 081	0	94 609
	Emballages récupérables et divers		0	0	0
Immobilisations corporelles en cours			0	0	0
Avances et acomptes			47 604	0	0
TOTAL (III)			5 124 493	0	113 297
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			421 600 427	0	356 309 384
Autres titres immobilisés			155 733	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			70 006 685	0	12 460
TOTAL (IV)			491 762 845	0	356 321 844
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			530 579 642	0	361 954 017

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute a la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	5 850	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		1 190 571	0	38 014 758	0
Terrains		0	0	2 072	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	1 524 538	0
	Installations générales.	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	9 198	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales.	0	0	18 688	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	3 635 691	0
	Emballages récupérables et	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours		0	0	0	0
Avances et acomptes		0	0	47 604	0
TOTAL (III)		0	0	5 237 790	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		317 370 697	0	460 539 114	0
Autres titres immobilisés		0	0	155 733	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	0	70 019 145	0
TOTAL (IV)		317 370 697	0	530 713 992	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		318 561 268	0	573 972 391	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables				Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)				5 850	0	0	5 850
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)				11 698 203	1 527 116	0	13 225 319
Terrains				0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre			0	0	0	0
	Sur sol d'autrui			1 279 962	169 393	0	1 449 355
	Installations générales, agencements			0	0	0	0
Installations techniques, matériels et outillages				9 198	0	0	9 198
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			0	3 738	0	3 738
	Matériel de transport			0	0	0	0
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			3 271 141	256 766	0	3 527 907
	Emballages récupérables et divers			0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)				4 560 301	429 896	0	4 990 198
TOTAL GENERAL (I + II + III)				16 264 355	1 957 013	0	18 221 367
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	249382,01			220479,86			28902,15
TOTAL		0	0	220 480	0	0	28 902
Cadre C				Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations				0	0	0	0

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Reprises utilisées	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	301 542	249 382	220 480	0	330 444
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0	0
TOTAL (I)	301 542	249 382	220 480	0	330 444
Provisions pour litige	1 501 000	916 686	38 769	570 105	1 808 812
Provisions pour garanties	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions	1 654 947	1 856 948	175 893	72 328	3 263 674
Provisions pour impôts	0	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	249 154	404 647	64 029	191 355	398 418
Autres provisions pour risques et charges	444 923	337 658	108 675	0	673 906
TOTAL (II)	3 850 025	3 515 940	387 366	833 788	6 144 810
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	14 291 152	1 226 442	4 660 574	0	10 857 020
Provisions sur autres immos financières	821 455	0	0	0	821 455
Provisions sur stocks	69 515	0	0	0	69 515
Provisions sur comptes clients	93 117	2 468	0	0	95 585
Autres provisions pour dépréciations	13 244	0	0	0	13 244
TOTAL (III)	15 288 484	1 228 910	4 660 574	0	11 856 820
TOTAL GENERAL (I + II + III)	19 440 050	4 994 232	5 268 420	833 788	18 332 074
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 858 581	1 169 757		
Dont dotations et reprises financières		1 564 100	4 769 249		
Dont dotations et reprises exceptionnelles		249 382	220 480		
dépréciations des titres mis en équivalence					0

Impact flux de fusion

Les comptes d'immobilisations, d'amortissements et de provisions ont été impactés par les flux de fusion de CAICP.
Les tableaux ci-dessous présentent ces postes et leurs ventilations :

Provisions inscrites au Bilan

Nature de la provision	Début de l'exercice	Stock ouverture flux de fusion	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
MEDAILLES DU TRAVAIL	360	247	236	51	792
INDEMN. FIN DE CARRIERE	1 295	1 035	339	197	2 472

Immobilisations et amortissements

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Stock ouverture flux de fusion	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
LICENCES, BREVETS, MARQUES	995	162	62	0	1 219
LOGICIELS	13 732	119	1 123	0	14 974
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	0	19	0	0	19
MATERIEL DE BUREAU	3	15	0	0	18
MATERIEL INFORMATIQUE	2 995	31	6	0	3 032
MOBILIER DE BUREAU	543	43	0	0	586
Amortissements	Valeur brute au début de l'exercice	Stock ouverture flux de fusion	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
AMORT LICENCES BREVETS MARQUES	-951	-162	-53	0	-1 166
AMORT LOGICIELS	-10 747	-106	-1 206	0	-12 059
AMORT INST GLES AGENCEMENT	0	-3	0	0	-3
AMORT MAT DE BUREAU	-3	-15	0	0	-18
AMORT MAT INFORMATIQUE	-2 864	-31	-122	0	-3 017
AMORT MOBILIER DE BUREAU	-404	-38	-51	0	-493

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				110 986 323	110 986 323	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				70 019 145	0	70 019 145	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				181 005 468	110 986 323	70 019 145	
Clients douteux ou litigieux				120 927	120 927	0	
Autres créances clients				55 007 779	55 007 779	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				58 222	58 222	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				89 252	89 252	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			3 303	3 303	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			4 126 974	4 126 974	0	
	Autres impôts			192	192	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				80 961 412	80 961 412	0	
Débiteurs divers				1 380 281	1 380 281	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				141 748 342	141 748 342	0	
Charges constatées d'avance				653 276	653 276	0	
TOTAL DES CREANCES				323 407 087	253 387 941	70 019 145	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				15 005 186	15 005 186	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				216 497 499	61 497 499	140 000 000	15 000 000
Emprunts et dettes financières divers				25 478 056	25 478 056	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				11 132 750	11 132 750	0	0
Personnel et comptes rattachés				6 566 644	6 566 644	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				5 036 095	5 036 095	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			9 297 741	9 297 741	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			233 001	233 001	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				127 748	127 748	0	0
Groupes et associés				71 902 951	71 902 951	0	0
Autres dettes				777 495	777 495	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				0	0	0	0
TOTAL DES DETTES				362 055 166	207 055 166	140 000 000	15 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				50 000 000	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				30 000 000			

Composition du capital social

<i>Catégorie de titres</i>	Nombre de titres			Valeur nominale
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	22 149 280	1 165 918		7,50

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	166 119 600						166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259						108 392 259
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	13 403 668						13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	654 390						654 390
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	29 874 229				-644 096		29 230 133
Résultat de l'exercice	-644 096	1 792 210	644 096				1 792 210
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	301 542	249 382	-220 480				330 444
TOTAL CAPITAUX PROPRES	318 101 592	2 041 592	423 616	0	-644 096	0	319 922 704

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Parties liées

Parties liées	CREDIT AGRICOLE SA	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES	CREDIT AGRICOLE SERVICES IMMOBILIERS	AMUNDI	LESICA	PROJENOR
- Participations		98 980 289	123 399 108		93 470 078	29 342 721	860 000	
- Prov. dépréciation titres		-1 226 442	-8 593 772				-768 008	
- Créances rattachées à des participations								
- Provisions pour dépréciation des créances rattachées à des participations								
- Intérêts sur créances rattachées à des participations								
- Comptes courants								
- Intérêts sur Comptes courants								
- Créances clients et comptes rattachés	1 051 854	10 292 212	23 139 645	-39 961	8 374 329			244 782
- Autres créances								
- Disponibilités								
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés								
- Comptes courants	2 137 176		74 136 874					
- Intérêts sur Comptes courants		-1 433 513	717 721		4 381			
- Autres dettes			-1			1 000		
- bénéf. attribué /opér								
- perte supportée/opér								
- Abandons de créances								
- Produits de participation		-11 996	-1 471 739		-4 381	-2 961 158		
- Autres produits financiers								
- Produits cess. immo. Corpo.								
- Charges financières								
TOTAL GENERAL	3 189 030	106 600 550	211 327 836	-39 961	101 844 407	26 382 563	91 992	244 782

Liste des filiales

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres (hors résultat)	Quote-part du capital détenu	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés(1) (2)									
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)									
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT	44 462 065	95 144 828	100	98 980 289	97 753 847	-25 206 996	101 041 569	2 631 834	0
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	57 687 000	113 723 730	100	123 399 108	114 805 336	74 136 884	38 037 282	1 081 605	0
CREDIT AGRICOLE SERVICES IMMOBILIERS	23 786 720	102 565 280	70,36	93 470 078	93 470 078	0	22 285 754	-4 363 558	0
LES JARDINS DE GRIGNY (SCI)	5 000	5 000	95	4 750	4 750	-46 879	0	6 864	0
SCI VILLA PAROSEAUX 2	5 000	5 000	95	4 750	4 750	57 581	0	63 587	0
SCI JARDIN PRIMAVERA	5 000	5 000	95	4 750	4 750	3 734	0	-3 042	0

Fiscalité latente et différée

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées		
Subventions d'investissement		
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif		
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition	19 847 335	15 388 180
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	19 847 335	15 388 180
Total passif d'impôt futur	5 126 567	3 974 767
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	141 503	325 801
Autres risques et charges provisionnés	171 705	-130 688
Charges à payer	-64 953	-40 951
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif		
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement	2 428 996	2 302 976
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	2 677 251	2 457 138
Total actif d'impôt futur	691 534	634 679
Situation nette	4 435 033	3 340 088

(1) Taux d'impôt :	25,83%	25,83%
Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :	25,00%	25,00%
Contribution sociale sur l'impôt :	3,30%	3,30%
Contribution exceptionnelle sur l'impôt :	0,00%	0,00%

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	-2 523 368	-630 842
Résultat exceptionnel	2 257 980	564 495
IS sur résultats antérieurs		
Contribution sociale		0
Contribution exceptionnelle		0
TOTAL	-265 388	-66 347

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Refacturation des frais de siège	20 255 436	25 015 465	-19%
Prestations hébergement informatique	7 313	39 000	-81%
Refacturation des frais IT	10 793 495	0	100%
Prestations comptables	2 321 688	1 815 004	28%
Gestion locative des propr non occup	3 965 082	0	
Comissions FMI	8 108 515	0	
Comissions sur projet	1 204 199	0	
FMO courrier	1 985 291	0	
FMO archivage	178 297	0	
FMO repro & imprimés	2 123 601	0	
Autres produits des activités annexes	4 160	6 240	-33%
Refacturation mise à disposition surfaces	2 987 185	3 803 790	-21%
Refacturation fournitures et documentations	0	882	-100%
Refacturations diverses	2 415 615	82 096	2842%
Refacturation assurances	548 807	353 131	55%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	56 898 684	31 115 608	83%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	56 898 684	31 115 608	83%

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

ANNEXES COMPTABLES

CA IMMOBILIER

Produits à recevoir

Numéro de compte	Produits à recevoir	Montant
2678000000	INTERETS/CREANCE RATT.TIT.PART	2 343 874
4098000000	FOURNISSEURS - AVOIRS A OBTENIR	0
4181000000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	50 657 792
4387000000	PDT A RECEVOIR ORG.SOCIAUX	27 784
4687000000	DIVERS - PRODUITS A RECEVOIR	8 725
5187000000	INTERETS COURUS A RECEVOIR	238 604
	TOTAL	53 276 778

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Charges à payer

Numéro de compte	Charges à payer	Montant
1688400000	INTERETS COURUS S/ EMPRUNTS AUPRES D	1 497 499
4081000000	FOURNISSEURES FACT NON PARVENUES	10 729 294
4198000000	CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	1 912
4282000000	CONGES A PAYER	3 835 273
4286000000	PERSO CHARGES A PAYER	2 670 746
4382000000	CHARGES SOCIALES / PROV CP	1 883 109
4386000000	ORG. SOCIAUX AUTRES CHARGES A PAYER	935 070
4486000000	ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	11 890
4686000000	DIVERS - CHARGES A PAYER	425 109
	TOTAL	21 989 901

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Charges constatées d'avance

Numéro de compte	Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
4860000000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	653 276	0	0
	TOTAL	653 276	0	0

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Produits constatés d'avance

Numéro de compte	Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
		0	0	0
	TOTAL	0	0	0

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Charges et produits exceptionnels

Numéro de compte	Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
6788000000	Charges exceptionnelles diverses	3 000	0
6875000000	Amortissement dérogatoire	249 382	0
7780000000	Liquidation PROJENOR	0	2 289 882
7872500000	Reprise d'amortissement dérogatoire		220 480
	TOTAL	252 382	2 510 362

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Bilan Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N		
	Brut	Amort.	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0
Frais d'établissement	5 850	5 850	0
Frais de développement	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	14 727 326	11 698 203	3 029 122
Fonds commercial	17 828 541	0	17 828 541
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	1 130 587	0	1 130 587
TOTAL immobilisations incorporelles	33 692 304	11 704 054	21 988 250
Terrains	2 072	0	2 072
Constructions	1 524 538	1 279 962	244 576
Installations techniques, matériel	9 198	9 198	0
Autres immobilisations corporelles	3 541 081	3 271 141	269 940
Immobilisations en cours	0	0	0
Avances et acomptes	47 604	0	47 604
TOTAL immobilisations corporelles	5 124 493	4 560 301	564 192
Participations selon la méthode de meq	0	0	0
Autres participations	345 176 878	14 291 152	330 885 726
Créances rattachées à des participations	76 423 549	821 455	75 602 094
Autres titres immobilisés	155 733	0	155 733
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	70 006 685	0	70 006 685
TOTAL immobilisations financières	491 762 845	15 112 608	476 650 238
Total Actif Immobilisé (II)	530 579 642	31 376 962	499 202 680
Matières premières, approvisionnements	0	0	0
En cours de production de biens	76 062	0	76 062
En cours de production de services	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	69 515	-69 515
Marchandises	0	0	0
TOTAL Stock	76 062	69 515	6 546
Avances et acomptes versés sur commandes	8 393	0	8 393
Clients et comptes rattachés	8 103 518	93 117	8 010 401
Autres créances	41 002 817	13 244	40 989 573
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0
TOTAL Créances	49 114 728	106 361	49 008 367
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
dont actions propres:			
Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113
TOTAL Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113
Charges constatées d'avance	629 077	0	629 077
Total Actif Circulant (III)	87 006 979	175 876	86 831 103
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0
Total Général (I à VI)	617 586 621	31 552 839	586 033 782

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Bilan Passif

BILAN-PASSIF		Exercice N
Capital social ou individuel	dont versé : 166 119 600	166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		108 392 259
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0
Réserve légale		13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles		0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	654 390
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0
TOTAL Réserves		14 058 058
Report à nouveau		29 874 229
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-644 096
Subventions d'investissement		0
Provisions réglementées		301 542
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		318 101 592
Produit des émissions de titres participatifs		0
Avances conditionnées		0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0
Provisions pour risques		1 945 923
Provisions pour charges		1 904 102
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		3 850 025
Emprunts obligataires convertibles		0
Autres emprunts obligataires		0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		196 714 662
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	3 695 992
TOTAL Dettes financières		200 410 654
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		7 025 038
Dettes fiscales et sociales		6 915 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 195 377
Autres dettes		48 535 679
TOTAL Dettes d'exploitation		63 671 512
Produits constatés d'avance		0
TOTAL DETTES (IV)		264 082 166
Ecart de conversion Passif (V)		0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		586 033 782

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N		
	France	Exportation	Total
Ventes de marchandises	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0
Production vendue services	31 115 608	0	31 115 608
Chiffres d'affaires nets	31 115 608	0	31 115 608
Production stockée			0
Production immobilisée			0
Subventions d'exploitation			97 500
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			338 894
Autres produits			78 039
Total des produits d'exploitation (I)			31 630 041
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0
Variation de stock (marchandises)			0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			-1 369
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0
Autres achats et charges externes			22 944 472
Impôts, taxes et versements assimilés			703 560
Salaires et traitements			10 633 138
Charges sociales			4 886 241
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 410 879
	immobilisations	Dotations aux provisions	0
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		13 244
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 765 864
Autres charges			80 796
Total des charges d'exploitation (II)			42 436 827
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-10 806 787
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0
Produits financiers de participations			19 525 608
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			7 525
Autres intérêts et produits assimilés			4 605 129
Reprises sur provisions et transferts de charges			912 477
Différences positives de change			0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0
Total des produits financiers (V)			25 050 739
Dotations financières aux amortissements et provisions			10 005 826
Intérêts et charges assimilées			4 221 042
Différences négatives de change			0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0
Total des charges financières (VI)			14 226 868
RÉSULTAT FINANCIER			10 823 871
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			17 085

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	601
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 075
Total des produits exceptionnels (VII)	3 676
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	375
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	322 932
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	41 335
Total des charges exceptionnelles (VIII)	364 642
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-360 966
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	6 607
Impôts sur les bénéfices (X)	293 608
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	56 684 456
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	57 328 552
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-644 096



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS-PERRET

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Société anonyme
RCS : 380 867 978 Nanterre

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

La note « Immobilisations incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'évaluation des malis techniques générés par les opérations de fusion. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe et à contrôler leur correcte application.

La note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'évaluation des titres de participation détenus par votre société. Dans le cadre de notre appréciation de ces estimations, et sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes, nous avons contrôlé le caractère approprié de la méthode décrite et nous avons apprécié sa 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.

- **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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

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

- **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

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

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 1^{er} avril 2026

Saïd BENHAYOUNE
Associé

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

BILAN

CA IMMOBILIER

Bilan Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	5 850	5 850	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	16 193 412	13 225 319	2 968 092	3 029 122
Fonds commercial	17 828 541	0	17 828 541	17 828 541
Autres immobilisations incorporelles	674 569	0	674 569	0
Avances sur immobilisations incorporelles	3 318 236	0	3 318 236	1 130 587
TOTAL immobilisations incorporelles	38 014 758	13 225 319	24 789 439	21 988 250
Terrains	2 072	0	2 072	2 072
Constructions	1 524 538	1 449 355	75 183	244 576
Installations techniques, matériel	9 198	9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	3 654 379	3 531 645	122 734	269 940
Immos. corp. en cours, avances et acomptes	47 604	0	47 604	47 604
TOTAL immobilisations corporelles	5 237 790	4 990 198	247 593	564 192
Participations	349 552 791	10 857 020	338 695 771	330 885 726
Créances rattachées à des participations	110 986 323	821 455	110 164 868	75 602 094
Autres titres immobilisés	155 733	0	155 733	155 733
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	70 019 145	0	70 019 145	70 006 685
TOTAL immobilisations financières	530 713 992	11 678 475	519 035 517	476 650 238
Total Actif Immobilisé (III)	573 966 541	29 893 992	544 072 548	499 202 680
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	76 062	69 515	6 546	6 546
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	76 062	69 515	6 546	6 546
Avances et acomptes versés sur commandes	19 874	0	19 874	8 393
Clients et comptes rattachés	55 128 706	95 585	55 033 121	8 010 401
Autres créances	86 619 636	13 244	86 606 392	40 989 573
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	653 276	0	653 276	629 077
TOTAL Créances	142 421 493	108 829	142 312 664	49 637 443
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 730 922	0	1 730 922	37 187 113
TOTAL Disponibilités	1 730 922	0	1 730 922	37 187 113
Total Actif Circulant (IV)	144 228 477	178 345	144 050 132	86 831 103
Frais d'émission d'emprunt à étaler (V)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (VI)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VII)	0		0	0
Total Général (I à VII)	718 200 868	30 078 187	688 122 681	586 033 782

Bilan Passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 166 119 600	166 119 600	166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		108 392 259	108 392 259
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		13 403 668	13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	654 390	654 390
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves		14 058 058	14 058 058
Report à nouveau		29 230 133	29 874 229
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 792 210	-644 096
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		330 444	301 542
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		319 922 705	318 101 592
Provisions pour risques		2 482 718	1 945 923
Provisions pour charges		3 662 092	1 904 102
TOTAL PROVISIONS (II)		6 144 810	3 850 025
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		231 502 685	196 714 662
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	25 478 056	3 695 992
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		11 132 750	7 025 038
Dettes fiscales et sociales		21 133 481	6 915 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		127 748	1 195 377
Autres dettes		72 680 446	48 535 679
Produits constatés d'avance		0	0
TOTAL DETTES (III)		362 055 166	264 082 166
Ecart de conversion Passif (IV)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à IV)		688 122 681	586 033 782

COMPTE DE RESULTAT

CA IMMOBILIER

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	56 898 684	0	56 898 684	31 115 608
Chiffres d'affaires nets	56 898 684	0	56 898 684	31 115 608
Production stockée			0	0
Production immobilisée			674 569	0
Subventions d'exploitation			106 833	97 500
Reprises sur amortissements et provisions			1 169 757	338 894
Autres produits			28 350	78 039
Total des produits d'exploitation (I)			58 878 193	31 630 041
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			-2 733	-1 369
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			29 943 017	22 944 472
Impôts, taxes et versements assimilés			1 059 219	703 560
Salaires et traitements			22 226 409	10 633 138
Charges sociales			10 619 511	4 886 241
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 608 290	1 410 879
	immobilisations	Dotations aux dépréciations	0	0
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		4 761	13 244
	Pour risques et charges : dotations aux dépréciations		1 853 820	1 765 864
Autres charges			6 348	81 171
Total des charges d'exploitation (II)			67 318 642	42 437 202
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-8 440 449	-10 806 412
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			8 293 158	19 525 608
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			7 252	7 525
Autres intérêts et produits assimilés			10 102 715	4 605 129
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 769 249	912 477
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			23 172 374	25 050 739
Dotations financières aux amortissements et provisions			1 564 100	10 005 826
Intérêts et charges assimilées			7 914 589	4 221 042
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 760 020	0
Total des charges financières (VI)			15 238 709	14 226 868
RÉSULTAT FINANCIER			7 933 666	10 823 871
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-506 784	17 085

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (VII)	2 510 362	3 676
Charges exceptionnelles (VIII)	252 382	364 642
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	2 257 980	-360 966
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	6 607
Impôts sur les bénéfices (X)	-41 014	293 608
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	84 560 929	56 684 456
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	82 768 719	57 328 552
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 792 210	-644 096

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CA IMMOBILIER

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est 688 123 K€ et le résultat s'élève à 1 792 K€.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En 2025 les opérations suivantes ont été réalisées :

A) Affectation de résultat 2024

La perte de 644 K€ a été affectée en report à nouveau.
Après affectation, le report à nouveau a été ramené à 29 230 K€.

B) Résultat 2025

Le résultat de l'exercice 2025 met en évidence un bénéfice comptable de 1 792 K€

C) Opérations capitalistiques

L'exercice 2025 a été marqué par de nombreuses opérations de restructuration capitalistiques. En effet, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER a souhaité réorganiser juridiquement ses filiales.

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER poursuit ainsi une stratégie qui tend vers une « entreprise par métier ». Ceci permet de gagner en efficience administrative, juridique et financière au profit du développement business, de la transformation des missions de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER en qualité de Holding mais aussi de la sécurisation des activités, et enfin pour parvenir à une meilleure « lisibilité » et appréhension de l'organisation du groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER par ses clients.

Au terme de l'ensemble de ces opérations, y compris les dernières sur le Pôle Services Immobiliers aux Particuliers, en 2026, le groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER comptera 5 entreprises : une holding, une entreprise de Promotion Immobilière, une entreprise de Property Management et 2 entreprises de Services Immobiliers pour les clients Particuliers.

Ainsi en 2025 les opérations suivantes ont été réalisées :

1 - Au sein du groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

a) Fusions de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES (filie de CREDIT AGRICOLE SERVICES IMMOBILIERS) avec ses soeurs SQUARE HABITAT ALPES PROVENCE, ADIMMO, SQUARE HABITAT ALSACE VOSGES, SQUARE HABITAT CENTRE OUEST, SQUARE HABITAT FRANCHE COMTE et avec sa propre filiale SQUARE HABITAT LANGUEDOC

Les activités de services immobiliers aux clients particuliers doivent être regroupées dans une seule structure CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES.

Ainsi après une intégration des filiales SQUARE HABITAT apportées par les Caisses Régionales en 2021 au sein de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER, 6 d'entre elles ont été fusionnées avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES la filiale d'Administration de biens historique du groupe CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER.

L'objectif en 2026 consiste à fusionner, toujours avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES, les 8 autres filiales SQUARE HABITAT.

b) Apports partiels d'actifs de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT (ex NEXITY PROPERTY MANAGEMENT)

Les activités de Property Management et de Promotion Immobilière ont été chacune regroupée dans une structure « métier » différente.

Ainsi l'activité Administration de Biens pour les Institutionnels de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE et PROMOTION qui relevait du Property Management a fait l'objet d'un apport partiel d'actif à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT. Ainsi, à cette occasion, les titres de la filiale SUDECO ont été apportés à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT.

Par ailleurs, les activités de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE et PROMOTION qui avaient trait à la Promotion Immobilière ont fait l'objet d'un apport partiel d'actif à CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION. Il s'agit notamment de la Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement et de la Vente de Biens Immobiliers Neufs. A cette occasion, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION a été dotée de la Carte de Transaction relative à la Loi Hoguet.

Pour que cette dernière opération puisse être réalisée (notamment pour le calcul de la parité d'échange), une réduction de capital par réduction de la valeur nominale des actions a été effectuée chez CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION avant l'apport. Le capital de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION a été ensuite reconstitué post Apport Partiel d'Actif.

c) Fusion de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE et PROMOTION ainsi « vidée » de ses activités relatives à la Promotion Immobilière et au Property Management a été fusionnée avec CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER. Il ne restait plus que les activités de fonctions supports et de services aux immeubles et aux occupants concernant l'immobilier d'exploitation du Groupe Crédit Agricole.

d) Fusion de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT avec SUDECO

Enfin SUDECO, devenue filiale à 100% de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT lors de l'apport partiel d'actif de l'activité d'Administration de Biens pour les Institutionnels, a été absorbée par sa mère.

2 - Au sein de l'entité CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

La société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION a fait l'objet d'une fusion absorption par la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER le 31 octobre 2025 avec effet rétroactif au 1er janvier 2025. Cette fusion a été réalisée en valeur comptable puisque 100% du capital de la société absorbée est contrôlée directement par la société absorbante. L'actif net apporté s'est élevé à la somme de 54 146 K€, ce qui a généré un boni de fusion dans les comptes de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER d'un montant de 2 374 K€. Il a été comptabilisé en produit financier.

Comme au 31/12/2024, au terme de la fusion, CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER est actionnaire à 100% de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT, et de CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION.

D) Liquidation de PROJENOR

La société Projenor a été liquidée le 29/12/2025. A cette occasion, les positions comptables ont été clôturées. Un complément de mali de liquidation a été comptabilisé pour 245 K€. Le mali de liquidation s'élève à 2 290 K€. Les comptes relatifs aux titres pour 5 760 K€ et aux provisions à hauteur de 3 483 K€, ont été soldés.

E) Restructuration de la dette CAI

Deux emprunts ont été contractés par CA Immobilier sur l'exercice 2025 pour les montants respectifs de 30 000 K€ (05/2025) et 20 000 K€ (12/2025).

Par ailleurs, parallèlement aux emprunts souscrits, CA Immobilier a remboursé par anticipation au 2ème trimestre 2025 un emprunt de 30 000 K€ (06/2025) dégageant une soulte de 1 500 K€.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les états financiers ont été établis en conformité avec les normes comptables définies par le règlement N°2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif du plan comptable général.

Le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, est entré en application pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les principaux objectifs du règlement ANC n° 2022-06 sont de moderniser et simplifier les états financiers, actualiser la nomenclature des comptes et faciliter la digitalisation. En pratique, les principales dispositions et incidences sont les suivantes :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel, pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel. Cela a pour objectif de limiter les éléments inscrits par nature aux seules écritures comptables d'origine purement fiscale (amortissements dérogatoires, ...), corrections d'erreurs et changements de méthode comptable inscrits en résultat.
- La suppression des transferts de charges avec un traitement comptable alternatif au cas par cas.
- La modernisation du plan de compte pour répondre notamment à l'objectif de digitalisation des états financiers. De nombreux comptes (obsolètes ou de granularité trop fine) ont été supprimés.
- La modification du modèle des états financiers avec conservation et mise à jour des deux modèles de bilan (en tableau avant répartition) et de compte de résultat (en liste) pour le système de base et le système abrégé.

· La modification du modèle des états financiers avec conservation et mise à jour des deux modèles de bilan (en tableau avant répartition) et de compte de résultat (en liste) pour le système de base et le système abrégé.

· La modification de l'information à donner dans l'annexe à travers (i) le regroupement des informations à fournir dans une seule partie du PCG, présentée par type d'information, et (ii) la proposition de modèles de tableaux normés pour la présentation des informations dans l'annexe (obligatoires ou indicatifs).

Au bilan et au compte de résultat 2024, les modifications suivantes ont été réalisées : les produits et les charges exceptionnels sont regroupés en une ligne de résultat exceptionnel.
Les modifications de présentation ont été opérées dans les colonnes comparatives 2024 mais ont pour seul objectif de se conformer aux nouveaux modèles du bilan et du compte de résultat.

Dès lors que le comparatif est modifié, le bilan et le compte de résultat 2024, tel qu'arrêtés et publiés ont été présentés séparément dans les annexes.

Dans les colonnes comparatives de bilan et du compte de résultat :

- les « immobilisations encours (corporelles et incorporelles) » sont regroupées avec les avances et acomptes.
- les « charges constatées d'avance » figurent parmi la rubrique « créances ».
- les « transferts de charges » du fait de leur suppression, sont présentés dans le poste « reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » rattaché au résultat d'exploitation.

En 2024, les transferts de charges en compte 791 s'élevaient à 98 K€ dans les comptes de CA Immobilier et les avances et acomptes sur immobilisations corporelles s'élevaient à 48 K€.

La version des comptes 2024 certifiée et approuvée est présentée en page 40.

NOTE 1 : ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité de la société Crédit Agricole Immobilier consiste principalement en la gestion des participations qu'elle détient dans les sociétés listées ci-dessous :

Entités	%	Activités
Crédit Agricole Immobilier Promotion	100%	Promotion immobilière
Crédit Agricole Immobilier Property Management	100%	Administrations d'immeubles et autres biens immobiliers, Transaction immobilière
Crédit Agricole Services Immobiliers	70,36%	Holding des filiales de services immobiliers aux particuliers

Le rôle de CA Immobilier est d'être référent avec le Groupe CA, garant des fonctions régaliennes, apport d'expertises métiers. Ses missions sont assurées auprès de ses filiales CAIP, CAIPM et CA-SIM.

Crédit Agricole Immobilier porte une quote part des capitaux des opérations de promotion immobilière, généralement à hauteur de 30%, propres au groupe CA Immobilier.

Crédit Agricole Immobilier effectue également des prestations comptables et fiscales pour les clients du Groupe, essentiellement en relation avec la gestion de leur patrimoine au sein du Groupe CA Immobilier.

Depuis la fusion avec Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion le 31/10/2025, la société exerce l'activité de Facility Management.

NOTE 2 : METHODE D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du principe de prudence. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou, à défaut, à une évaluation réalisée par un expert indépendant.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif.

Elements	Mode d'amortissement	Durée
Matériel et outillage	Linéaire	5 ans
Agencements et installations	Linéaire	10 ans
Construction sur sol d'autrui	Linéaire	durée du bail
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatiques (imprimantes)	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatiques (autres)	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, en fonction de leur durée d'usage :

- Les amortissements de logiciels sont calculés sur une période de 5 ans
- Les amortissements des licences sont calculés sur une période de 3 ans

Productions immobilisées

Compte tenu de son activité de holding, en 2025 CA Immobilier propose à ses filiales du groupe CASA des solutions IT. Ces solutions logicielles mobilisent des ressources humaines internes et de la sous-traitance qui conduisent à déployer de nouveaux applicatifs.

* Les ressources humaines mobilisées pour le développement des solutions informatiques sont calculées sur la base de jours hommes valorisés en intégrant l'ensemble des charges de personnel et frais liés à l'environnement de travail des collaborateurs. Le nombre de jours retenus est le nombre de jours directement productifs calculés sur la base d'un suivi du temps passé quotidiennement par chaque développeur sur chaque projet.

* Les charges de sous-traitances sont valorisées aux coûts réellement supportés.

Ces coûts sont comptabilisés en immobilisations incorporelles en cours tant qu'ils sont en phase de développement. Ce poste est soldé lors de la mise en service de l'applicatif et comptabilisé en immobilisations incorporelles faisant l'objet d'un amortissement sur la durée d'usage.

Malis techniques

Les malis techniques comptabilisés en immobilisations incorporelles s'élèvent à 17 828 K€. La ventilation est présentée ci-dessous :

Elements	Net (en K€)
France Capital	17 828

Valorisation et test de dépréciation du mali technique (fonds commercial) résultant de la fusion France Capital en 2011 :

Les malis techniques doivent faire l'objet de tests de dépréciation conformément aux prescriptions du règlement ANC n°2015-06.

L'approche retenue est fondée sur la capacité de CA Immobilier à générer des flux futurs de trésorerie.

Au 31/12/2025, la valorisation réalisée permet de conclure qu'aucune dépréciation n'est à constater.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont incorporés dans la valeur de ces actifs.

Les frais sur acquisitions de titres sont amortis sur une durée de cinq ans.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du coût unitaire moyen pondéré - FIFO (premier entré, premier sorti).

Evaluation :

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation, à hauteur de la quote-part des capitaux propres. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant :

- dépréciation des titres de participation,
- dépréciation des créances rattachées à des participations,
- dans le cas où la perte est supérieure à la valeur des titres et des créances, une provision pour risques et charges destinée à couvrir l'engagement global est constituée.

Ainsi, à la clôture de chaque exercice, la société procède à un test de dépréciation de ses titres de participation selon les méthodes décrites ci-après :

> Titres de Crédit Agricole Immobilier Promotion (CAIP) et Crédit Agricole Immobilier Property Management (CAIPM) :

Crédit Agricole Immobilier constitue des provisions sur titres lorsque les tests de dépréciations montrent que la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette pour les sociétés CAIP et CAIPM, représentant le socle des activités de promotion immobilière.

A l'issue des tests de dépréciation, une provision pour dépréciation des titres CAIPM a été constatée à hauteur de 1 226 K€ et une reprise de la dépréciation des titres CAIP a été constatée à hauteur de 1 178 K€ compte tenu de la situation nette au 31/12/2025.

> Titres de Crédit Agricole Services Immobiliers (CA-SIM)

Concernant CA-SIM, la valeur de la société est déterminée annuellement par un expert indépendant. La valeur de l'action, qui résulte de ces travaux, est décidée par la Direction Générale de CA-SIM et communiquée à ses actionnaires. **Au titre de 2025, aucun provisionnement n'a été comptabilisé.**

> Crédit Agricole Immobilier est associé dans des véhicules ad hoc (Société civile Immobilière, société en nom collectif, SAS etc.) qui portent des programmes de promotion immobilière.

Modalités de reconnaissance des marges sur les opérations de promotion immobilière

Selon les cas décrits ci-après, le résultat sur les opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice sont ainsi comptabilisés selon la méthode à l'achèvement ou bien selon la méthode à l'avancement conformément à l'avis n°99-10 du 23 septembre 1999 du Conseil National de la Comptabilité relatif aux contrats à long terme, ainsi qu'au Règlement n°99-08 du 24 novembre 1999 du Comité de Réglementation Comptable modifiant les dispositions du plan comptable relatives au traitement comptable des contrats à long terme. Ce Règlement, ainsi que le Règlement n°99-02 du 29 avril 1999 du CRC, considèrent cette méthode comme la méthode préférentielle pour la comptabilisation des contrats à long terme.

La méthode à l'avancement consiste à reconnaître, comptablement, la marge en fonction de l'avancement des programmes, déterminée comme suit :

Le coefficient d'avancement global se calcule en combinant :

- Le degré d'avancement commercial
- Le degré d'avancement technique
- Coefficient d'avancement global = (% Commercial * % Technique)

Au cours de l'exercice 2025, Crédit Agricole Immobilier a enregistré des produits nets de participation liés aux remontées de marges des sociétés portant des opérations de promotion immobilière pour un montant avant impôt de 520 K€.

Fiscalement, les marges sur les opérations de promotion immobilière sont appréhendées à l'achèvement.

Actions Amundi :

Les actions AMUNDI sont comptabilisées au bilan pour une valeur comptable de 29 343 K€. Elles sont valorisées au cours boursier.

Au 31/12/2025 le cours s'établit à 70,60€ ce qui porte la valorisation des titres à 49 190 K€, soit une plus-value latente de 19 847 K€, en hausse de 4 459 K€ par rapport au 31/12/2024. Cette plus value latente n'est pas constatée en comptabilité.

Autres titres :

Une provision pour dépréciation sur titres peut être constituée lorsque la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette ou lorsqu'un test de dépréciation fait apparaître une diminution de la valeur.

A l'issue des tests de dépréciation réalisés sur les autres titres, CA Immobilier n'a pas déprécié ses titres de participation.

Suite à la liquidation de PROJENOR, CA Immobilier a annulé dans ces comptes la ligne de titres et la provision pour dépréciation des titres à hauteur de 3 483K€.

Stocks

Les stocks concernent essentiellement le secteur de la promotion immobilière pour un montant de 76 K€ dont 70 K€ ayant fait l'objet d'une dépréciation

Les stocks sont évalués à leur coût de revient (FIFO ou PMP selon les activités) ou au prix du marché s'il est inférieur.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement et du risque auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Provisions

Crédit Agricole Immobilier applique le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 pour la comptabilisation et l'évaluation des provisions.

Ces provisions comprennent notamment les provisions relatives aux engagements de retraite, aux litiges et aux risques divers.

Elles sont appréciées en fonction des risques existant à la clôture, compte tenu des circonstances de fait.

Sur l'exercice 2025, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques et charges s'élèvent respectivement à 2 191 K€ et 1 221 K€ (dont 833 K€ de reprises utilisées).

Le montant des provisions pour risques et charges au bilan s'élève à 6 145 K€.

Provision pour avantages au personnel

Engagements en matière de retraite, de pré-retraite et d'indemnités de fin de carrière – régimes à prestations définies

Mise à jour des tables et barèmes:

La mise à jour de la convention collective nationale de l'immobilier a entraîné une évolution des barèmes et des tables, prise en compte dès le 01/01/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

La réforme des retraites intervenue courant d'avril 2023 a entraîné une mise à jour des tables d'âge légal de départ à la retraite, prise en compte à partir du 30/04/2023 par l'actuaire du Groupe CA Immobilier.

Les mises à jour des tables et barèmes constituent une modification de régime, qui donnent lieu à un coût des services passés, devant être comptabilisé immédiatement en résultat de la période au cours de laquelle ces changements sont opérés.

CA Immobilier a constaté en 2025 l'ensemble des coûts relatifs aux mises à jour de la convention collective nationale de l'immobilier et de la réforme des retraites.

Indemnité de Fin de Carrière

Crédit Agricole Immobilier applique la recommandation ANC 2013-02 du 07 novembre 2013 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires, recommandation abrogée et intégrée dans la section 4 du chapitre II du titre III du règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014.

En application de ce règlement, Crédit Agricole Immobilier provisionne ses engagements de retraite et avantages similaires relevant de la catégorie des régimes et prestations définies.

Ces engagements sont évalués en fonction d'un ensemble d'hypothèses actuarielles, financières et démographiques. Cette méthode consiste à affecter, chaque année d'activité du salarié, une charge correspondant aux droits acquis sur l'exercice. Le calcul de cette charge est réalisé sur la base de la prestation future actualisée.

Crédit Agricole Immobilier a opté pour la méthode qui prévoit notamment la comptabilisation des profits ou pertes constatés au titre des modifications des régimes à prestations définies au moment où se produit la réduction ou la liquidation.

Crédit Agricole Immobilier a fait le choix de comptabiliser les écarts actuariels immédiatement en résultat, par conséquent le montant de la provision est égal à :

- la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies à la date de clôture, calculée selon la méthode actuarielle préconisée par le règlement,
- diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime.

Pour les besoins de l'établissement des comptes individuels, la recommandation 2013-02 a été modifiée par l'ANC le 5 novembre 2021. Cette modification permet :

- Soit de conserver la méthode actuelle (déterminer la répartition des droits à prestations de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel ;
- Soit de converger sur la méthode indiquée par l'IFRS IC (période plafonnée précédant l'âge de retraite)

Conformément à la norme IAS 19 révisée (décision IFRIC publiée le 21 mai 2021), Crédit Agricole Immobilier a revu la date de déclenchement de la provision.

En effet, au lieu de reconnaître une provision dès l'entrée du salarié dans la société, celle-ci est reconnue en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et / ou les accords applicables.

Suite à cette réforme, seul le régime des indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'une mise à jour de la méthode de calcul.

Au 31/12/2025, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des indemnités de fin de carrière pour un montant de 339 K€ et d'une reprise pour 197 K€ (dont 21 K€ utilisées).

Le montant de la provision au bilan s'élève à 2 472 K€.

Médailles du travail

Les prestations dues au titre des médailles du travail correspondent à un capital versé au salarié lorsque celui-ci atteint une ancienneté totale (depuis le début de l'activité professionnelle) de 20, 30, 35 ou 40 ans.

Il s'agit de médaille d'honneur, l'ancienneté prise en compte est l'ancienneté acquise depuis le début de la vie active, tout employeur confondu. Dans ce cadre, les charges sociales patronales ne s'appliquent que sur le montant de la gratification versée excédant un mois de salaire.

Au 31/12/2025, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision des médailles du travail pour 236 K€ et une reprise utilisée de 51 K€ correspondant au montant des médailles du travail versées sur la période.

Le montant de la provision de médaille du travail au bilan s'élève à 792 K€.

Provision pour risques sur les programmes

Les **provisions pour risques sur les programmes** gérés par les sociétés support de programmes (SSP) sont appréhendées dans les comptes à la vue du tableau des provisions proposées par les chargés d'affaires et validées par le comité des affaires sensibles.

Les provisions pour **pertes à terminaison** enregistrées au niveau des comptes de Crédit Agricole Immobilier correspondent à la différence entre les pertes cumulées comptabilisées au niveau des sociétés support et la perte finale estimée par Crédit Agricole Immobilier.

Au 31/12/2025, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques sur programmes s'élèvent respectivement à 338 K€ et 109 K€.

Le montant de la provision pour risques sur programmes au bilan s'élève à 674 K€.

L'anticipation d'un environnement économique impacté par une inflation en hausse a conduit CA Immobilier à enregistrer dans ses comptes du 31/12/2022 une provision de 1 208 K€.

La provision a été reprise majoritairement en 2023 et s'élève à fin 2025 à 13K€.

Autres provisions pour charges en lien avec les risques sociaux

Au 31/12/2025, la société a procédé à la comptabilisation de dotations sur provisions pour 1 280 K€ et de reprises pour 864 K€ dont 761 K€ utilisées.

Le montant de la provision pour autres charges au bilan s'élève à 2 207 K€.

NOTE 3 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

NOTE 4 : COUTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus, indépendamment de l'utilisation qui est faite des capitaux empruntés.

NOTE 5 : CREDIT-BAIL

Néant

AUTRES INFORMATIONS**NOTE 1 : CONSOLIDATION**

Les comptes de Crédit Agricole Immobilier sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence au niveau de Crédit Agricole SA et en intégration globale au niveau Groupe Crédit Agricole.

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément à la réglementation des sociétés cotées sur un marché réglementé, les comptes consolidés du Groupe doivent être présentés suivant le référentiel IFRS/IAS. A ce titre, Crédit Agricole Immobilier transmet ainsi de manière trimestrielle une liasse de consolidation conformément aux normes Groupe à sa société mère.

NOTE 2 : IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE

CREDIT AGRICOLE SA
12 place des Etats-Unis. 92 127 Montrouge Cedex.
Montant du capital : 9 077 707 050 euros

NOTE 3 : INTEGRATION FISCALE

Crédit Agricole Immobilier fait partie depuis le 1er janvier 1995 du groupe fiscal constitué par Crédit Agricole SA en application des articles 223A et suivants du code général des impôts. La convention d'intégration est renouvelée par tacite reconduction.

Crédit Agricole Immobilier comptabilise le montant de son impôt comme si la société ne faisait pas partie du groupe d'intégration fiscale. Aucun écart entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait été comptabilisé en l'absence d'intégration n'est constaté.

Le déficit fiscal au 31 décembre 2025 s'élève à - 126 K€.
Le déficit reportable est porté à fin 2025 à 2 429 K€.

NOTE 4 : CHANGEMENTS COMPTABLES

Au-delà de l'application du règlement ANC 2022-06 développé dans les règles et méthode comptable aucun autre changement de méthode n'est intervenu au cours de l'exercice.

NOTE 5 : EFFECTIFS

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2025 est de 263,5 ETP CDI et de 2,9 ETP CDD.

NOTE 6 : REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION

L'information n'est pas présentée, car cela reviendrait à communiquer des informations individuelles.

NOTE 7 : INTERESSEMENT ET PARTICIPATION

Le 26 juin 2025, un nouvel accord d'intéressement et de participation de l'UES CA IMMOBILIER a été signé, le précédent accord arrivant à échéance.

La Rémunération Variable Collective inclut à la fois la participation et l'intéressement. L'intéressement est fonction de la performance de l'entreprise, mesurée au travers de plusieurs critères (notamment critères financiers, indice de satisfaction clients (IRC), critères RSE et impact carbone).

Aux vues des éléments financiers connus à la clôture des comptes 2025, une provision sur l'intéressement, à taux de 1% de la masse salariale, a été constituée pour un montant global de 209 K€.

NOTE 8 : AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'augmentation de capital de Crédit Agricole SA réservée aux salariés du groupe, dont la période de souscription s'est déroulée du 24 juin au 8 juillet 2025, a été définitivement réalisée le 28 août 2025.

Le prix de souscription proposé comprenait une décote de 20% sur le prix de l'action.

En normes françaises, aucune charge n' a été comptabilisée.

Fiscalement, en vertu de l'instruction administrative BOI-BIC-PTP-20-70-20, § 50 et 60 du 15/09/2014 en particulier, CA Immobilier est autorisée à pratiquer individuellement une déduction fiscale à raison des actions émises au profit de ses propres salariés.

Au 31/12/2025, une déduction fiscale de 89 K€ a ainsi été constatée.

NOTE 9 : PARTIES LIEES

Le tableau des entreprises liées est présenté en annexe.

A la clôture de l'exercice 2025, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2010-02.

NOTE 10 : CAPITAL SOCIAL

Le nombre d'actions composant le capital social n'a pas évolué sur l'exercice 2025.

Toutes les actions sont de même rang et confèrent les mêmes droits. La répartition du capital social à la clôture est la suivante :

Actionnaires	Nombre	Type	Pourcentage de détention
Crédit Agricole S.A.	11 074 640	actions	50%
Sacam Immobilier	11 074 640	actions	50%
Total	22 149 280		100%

NOTE 11 : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Pour l'exercice 2025, les honoraires des Commissaires Aux Comptes prévus dans la lettre de mission s'élèvent pour Mazars à 152 500€ HT (dont 6 500€ HT à titre exceptionnel).

NOTE 12 : EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

Les développements autour du conflit armé au Moyen-Orient sont suivis de près par la direction et l'impact de la crise reste incertain.

A ce stade, la société n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à ce conflit sur les comptes annuels.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluations	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)			5 850	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			33 686 453	0	5 518 875
Terrains			2 072	0	0
Constructions	Sur sol propre		0	0	0
	Sur sol d'autrui		1 524 538	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels			9 198	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers		0	0	18 688
	Matériel de transport		0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique		3 541 081	0	94 609
	Emballages récupérables et divers		0	0	0
Immobilisations corporelles en cours			0	0	0
Avances et acomptes			47 604	0	0
TOTAL (III)			5 124 493	0	113 297
Participations évaluées par mise en équivalence			0	0	0
Autres participations			421 600 427	0	356 309 384
Autres titres immobilisés			155 733	0	0
Prêts et autres immobilisations financières			70 006 685	0	12 460
TOTAL (IV)			491 762 845	0	356 321 844
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			530 579 642	0	361 954 017
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute a la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	5 850	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		1 190 571	0	38 014 758	0
Terrains		0	0	2 072	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	1 524 538	0
	Installations générales.	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	9 198	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales.	0	0	18 688	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	3 635 691	0
	Emballages récupérables et	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours		0	0	0	0
Avances et acomptes		0	0	47 604	0
TOTAL (III)		0	0	5 237 790	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		317 370 697	0	460 539 114	0
Autres titres immobilisés		0	0	155 733	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	0	70 019 145	0
TOTAL (IV)		317 370 697	0	530 713 992	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		318 561 268	0	573 972 391	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables				Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)				5 850	0	0	5 850
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)				11 698 203	1 527 116	0	13 225 319
Terrains				0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre			0	0	0	0
	Sur sol d'autrui			1 279 962	169 393	0	1 449 355
	Installations générales, agencements			0	0	0	0
Installations techniques, matériels et outillages				9 198	0	0	9 198
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			0	3 738	0	3 738
	Matériel de transport			0	0	0	0
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			3 271 141	256 766	0	3 527 907
	Emballages récupérables et divers			0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)				4 560 301	429 896	0	4 990 198
TOTAL GENERAL (I + II + III)				16 264 355	1 957 013	0	18 221 367
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	249382,01			220479,86			28902,15
TOTAL		0	0	220 480	0	0	28 902
Cadre C				Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations				0	0	0	0

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Reprises utilisées	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	301 542	249 382	220 480	0	330 444
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0	0
TOTAL (I)	301 542	249 382	220 480	0	330 444
Provisions pour litige	1 501 000	916 686	38 769	570 105	1 808 812
Provisions pour garanties	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions	1 654 947	1 856 948	175 893	72 328	3 263 674
Provisions pour impôts	0	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	249 154	404 647	64 029	191 355	398 418
Autres provisions pour risques et charges	444 923	337 658	108 675	0	673 906
TOTAL (II)	3 850 025	3 515 940	387 366	833 788	6 144 810
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	14 291 152	1 226 442	4 660 574	0	10 857 020
Provisions sur autres immos financières	821 455	0	0	0	821 455
Provisions sur stocks	69 515	0	0	0	69 515
Provisions sur comptes clients	93 117	2 468	0	0	95 585
Autres provisions pour dépréciations	13 244	0	0	0	13 244
TOTAL (III)	15 288 484	1 228 910	4 660 574	0	11 856 820
TOTAL GENERAL (I + II + III)	19 440 050	4 994 232	5 268 420	833 788	18 332 074
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 858 581	1 169 757		
Dont dotations et reprises financières		1 564 100	4 769 249		
Dont dotations et reprises exceptionnelles		249 382	220 480		
dépréciations des titres mis en équivalence					0

Impact flux de fusion

Les comptes d'immobilisations, d'amortissements et de provisions ont été impactés par les flux de fusion de CAICP.
Les tableaux ci-dessous présentent ces postes et leurs ventilations :

Provisions inscrites au Bilan

Nature de la provision	Début de l'exercice	Stock ouverture flux de fusion	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
MEDAILLES DU TRAVAIL	360	247	236	51	792
INDEMN. FIN DE CARRIERE	1 295	1 035	339	197	2 472

Immobilisations et amortissements

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Stock ouverture flux de fusion	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
LICENCES, BREVETS, MARQUES	995	162	62	0	1 219
LOGICIELS	13 732	119	1 123	0	14 974
AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS	0	19	0	0	19
MATERIEL DE BUREAU	3	15	0	0	18
MATERIEL INFORMATIQUE	2 995	31	6	0	3 032
MOBILIER DE BUREAU	543	43	0	0	586
Amortissements	Valeur brute au début de l'exercice	Stock ouverture flux de fusion	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
AMORT LICENCES BREVETS MARQUES	-951	-162	-53	0	-1 166
AMORT LOGICIELS	-10 747	-106	-1 206	0	-12 059
AMORT INST GLES AGENCEMENT	0	-3	0	0	-3
AMORT MAT DE BUREAU	-3	-15	0	0	-18
AMORT MAT INFORMATIQUE	-2 864	-31	-122	0	-3 017
AMORT MOBILIER DE BUREAU	-404	-38	-51	0	-493

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				110 986 323	110 986 323	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				70 019 145	0	70 019 145	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				181 005 468	110 986 323	70 019 145	
Clients douteux ou litigieux				120 927	120 927	0	
Autres créances clients				55 007 779	55 007 779	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				58 222	58 222	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				89 252	89 252	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			3 303	3 303	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			4 126 974	4 126 974	0	
	Autres impôts			192	192	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				80 961 412	80 961 412	0	
Débiteurs divers				1 380 281	1 380 281	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				141 748 342	141 748 342	0	
Charges constatées d'avance				653 276	653 276	0	
TOTAL DES CREANCES				323 407 087	253 387 941	70 019 145	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				15 005 186	15 005 186	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				216 497 499	61 497 499	140 000 000	15 000 000
Emprunts et dettes financières divers				25 478 056	25 478 056	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				11 132 750	11 132 750	0	0
Personnel et comptes rattachés				6 566 644	6 566 644	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				5 036 095	5 036 095	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			9 297 741	9 297 741	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			233 001	233 001	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				127 748	127 748	0	0
Groupes et associés				71 902 951	71 902 951	0	0
Autres dettes				777 495	777 495	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				0	0	0	0
TOTAL DES DETTES				362 055 166	207 055 166	140 000 000	15 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				50 000 000	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				30 000 000			

Composition du capital social

<i>Catégorie de titres</i>	Nombre de titres			Valeur nominale
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	22 149 280	1 165 918		7,50

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	166 119 600						166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	108 392 259						108 392 259
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	13 403 668						13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	654 390						654 390
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	29 874 229				-644 096		29 230 133
Résultat de l'exercice	-644 096	1 792 210	644 096				1 792 210
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	301 542	249 382	-220 480				330 444
TOTAL CAPITAUX PROPRES	318 101 592	2 041 592	423 616	0	-644 096	0	319 922 704

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Parties liées

Parties liées	CREDIT AGRICOLE SA	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES	CREDIT AGRICOLE SERVICES IMMOBILIERS	AMUNDI	LESICA	PROJENOR
- Participations		98 980 289	123 399 108		93 470 078	29 342 721	860 000	
- Prov. dépréciation titres		-1 226 442	-8 593 772				-768 008	
- Créances rattachées à des participations								
- Provisions pour dépréciation des créances rattachées à des participations								
- Intérêts sur créances rattachées à des participations								
- Comptes courants								
- Intérêts sur Comptes courants								
- Créances clients et comptes rattachés	1 051 854	10 292 212	23 139 645	-39 961	8 374 329			244 782
- Autres créances								
- Disponibilités								
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés								
- Comptes courants	2 137 176		74 136 874					
- Intérêts sur Comptes courants		-1 433 513	717 721		4 381			
- Autres dettes			-1			1 000		
- bénéf. attribué /opér								
- perte supportée/opér								
- Abandons de créances								
- Produits de participation		-11 996	-1 471 739		-4 381	-2 961 158		
- Autres produits financiers								
- Produits cess. immo. Corpo.								
- Charges financières								
TOTAL GENERAL	3 189 030	106 600 550	211 327 836	-39 961	101 844 407	26 382 563	91 992	244 782

Liste des filiales

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres (hors résultat)	Quote-part du capital détenu	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Brute	Nette				
A. Renseignements détaillés(1) (2)									
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)									
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT	44 462 065	95 144 828	100	98 980 289	97 753 847	-25 206 996	101 041 569	2 631 834	0
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	57 687 000	113 723 730	100	123 399 108	114 805 336	74 136 884	38 037 282	1 081 605	0
CREDIT AGRICOLE SERVICES IMMOBILIERS	23 786 720	102 565 280	70,36	93 470 078	93 470 078	0	22 285 754	-4 363 558	0
LES JARDINS DE GRIGNY (SCI)	5 000	5 000	95	4 750	4 750	-46 879	0	6 864	0
SCI VILLA PAROSEAUX 2	5 000	5 000	95	4 750	4 750	57 581	0	63 587	0
SCI JARDIN PRIMAVERA	5 000	5 000	95	4 750	4 750	3 734	0	-3 042	0

Fiscalité latente et différée

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées		
Subventions d'investissement		
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif		
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition	19 847 335	15 388 180
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	19 847 335	15 388 180
Total passif d'impôt futur	5 126 567	3 974 767
Bases d'allègement det la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	141 503	325 801
Autres risques et charges provisionnés	171 705	-130 688
Charges à payer	-64 953	-40 951
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif		
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement	2 428 996	2 302 976
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	2 677 251	2 457 138
Total actif d'impôt futur	691 534	634 679
Situation nette	4 435 033	3 340 088

(1) Taux d'impôt :	25,83%	25,83%
Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :	25,00%	25,00%
Contribution sociale sur l'impôt :	3,30%	3,30%
Contribution exceptionnelle sur l'impôt :	0,00%	0,00%

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	-2 523 368	-630 842
Résultat exceptionnel	2 257 980	564 495
IS sur résultats antérieurs		
Contribution sociale		0
Contribution exceptionnelle		0
TOTAL	-265 388	-66 347

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Refacturation des frais de siège	20 255 436	25 015 465	-19%
Prestations hébergement informatique	7 313	39 000	-81%
Refacturation des frais IT	10 793 495	0	100%
Prestations comptables	2 321 688	1 815 004	28%
Gestion locative des propr non occup	3 965 082	0	
Comissions FMI	8 108 515	0	
Comissions sur projet	1 204 199	0	
FMO courrier	1 985 291	0	
FMO archivage	178 297	0	
FMO repro & imprimés	2 123 601	0	
Autres produits des activités annexes	4 160	6 240	-33%
Refacturation mise à disposition surfaces	2 987 185	3 803 790	-21%
Refacturation fournitures et documentations	0	882	-100%
Refacturations diverses	2 415 615	82 096	2842%
Refacturation assurances	548 807	353 131	55%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	56 898 684	31 115 608	83%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	56 898 684	31 115 608	83%

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

ANNEXES COMPTABLES

CA IMMOBILIER

Produits à recevoir

Numéro de compte	Produits à recevoir	Montant
2678000000	INTERETS/CREANCE RATT.TIT.PART	2 343 874
4098000000	FOURNISSEURS - AVOIRS A OBTENIR	0
4181000000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	50 657 792
4387000000	PDT A RECEVOIR ORG.SOCIAUX	27 784
4687000000	DIVERS - PRODUITS A RECEVOIR	8 725
5187000000	INTERETS COURUS A RECEVOIR	238 604
	TOTAL	53 276 778

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Charges à payer

Numéro de compte	Charges à payer	Montant
1688400000	INTERETS COURUS S/ EMPRUNTS AUPRES D	1 497 499
4081000000	FOURNISSEURES FACT NON PARVENUES	10 729 294
4198000000	CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	1 912
4282000000	CONGES A PAYER	3 835 273
4286000000	PERSO CHARGES A PAYER	2 670 746
4382000000	CHARGES SOCIALES / PROV CP	1 883 109
4386000000	ORG. SOCIAUX AUTRES CHARGES A PAYER	935 070
4486000000	ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	11 890
4686000000	DIVERS - CHARGES A PAYER	425 109
	TOTAL	21 989 901

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Charges constatées d'avance

Numéro de compte	Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
4860000000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	653 276	0	0
	TOTAL	653 276	0	0

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Produits constatés d'avance

Numéro de compte	Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
		0	0	0
	TOTAL	0	0	0

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Charges et produits exceptionnels

Numéro de compte	Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
6788000000	Charges exceptionnelles diverses	3 000	0
6875000000	Amortissement dérogatoire	249 382	0
7780000000	Liquidation PROJENOR	0	2 289 882
7872500000	Reprise d'amortissement dérogatoire		220 480
	TOTAL	252 382	2 510 362

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Bilan Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N		
	Brut	Amort.	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0
Frais d'établissement	5 850	5 850	0
Frais de développement	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	14 727 326	11 698 203	3 029 122
Fonds commercial	17 828 541	0	17 828 541
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	1 130 587	0	1 130 587
TOTAL immobilisations incorporelles	33 692 304	11 704 054	21 988 250
Terrains	2 072	0	2 072
Constructions	1 524 538	1 279 962	244 576
Installations techniques, matériel	9 198	9 198	0
Autres immobilisations corporelles	3 541 081	3 271 141	269 940
Immobilisations en cours	0	0	0
Avances et acomptes	47 604	0	47 604
TOTAL immobilisations corporelles	5 124 493	4 560 301	564 192
Participations selon la méthode de meq	0	0	0
Autres participations	345 176 878	14 291 152	330 885 726
Créances rattachées à des participations	76 423 549	821 455	75 602 094
Autres titres immobilisés	155 733	0	155 733
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	70 006 685	0	70 006 685
TOTAL immobilisations financières	491 762 845	15 112 608	476 650 238
Total Actif Immobilisé (II)	530 579 642	31 376 962	499 202 680
Matières premières, approvisionnements	0	0	0
En cours de production de biens	76 062	0	76 062
En cours de production de services	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	69 515	-69 515
Marchandises	0	0	0
TOTAL Stock	76 062	69 515	6 546
Avances et acomptes versés sur commandes	8 393	0	8 393
Clients et comptes rattachés	8 103 518	93 117	8 010 401
Autres créances	41 002 817	13 244	40 989 573
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0
TOTAL Créances	49 114 728	106 361	49 008 367
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
dont actions propres:			
Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113
TOTAL Disponibilités	37 187 113	0	37 187 113
Charges constatées d'avance	629 077	0	629 077
Total Actif Circulant (III)	87 006 979	175 876	86 831 103
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0
Total Général (I à VI)	617 586 621	31 552 839	586 033 782

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Bilan Passif

BILAN-PASSIF		Exercice N
Capital social ou individuel	dont versé : 166 119 600	166 119 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		108 392 259
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0
Réserve légale		13 403 668
Réserves statutaires ou contractuelles		0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	654 390
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0
TOTAL Réserves		14 058 058
Report à nouveau		29 874 229
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-644 096
Subventions d'investissement		0
Provisions réglementées		301 542
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		318 101 592
Produit des émissions de titres participatifs		0
Avances conditionnées		0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0
Provisions pour risques		1 945 923
Provisions pour charges		1 904 102
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		3 850 025
Emprunts obligataires convertibles		0
Autres emprunts obligataires		0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		196 714 662
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	3 695 992
TOTAL Dettes financières		200 410 654
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		7 025 038
Dettes fiscales et sociales		6 915 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 195 377
Autres dettes		48 535 679
TOTAL Dettes d'exploitation		63 671 512
Produits constatés d'avance		0
TOTAL DETTES (IV)		264 082 166
Ecart de conversion Passif (V)		0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		586 033 782

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N		
	France	Exportation	Total
Ventes de marchandises	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0
Production vendue services	31 115 608	0	31 115 608
Chiffres d'affaires nets	31 115 608	0	31 115 608
Production stockée			0
Production immobilisée			0
Subventions d'exploitation			97 500
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			338 894
Autres produits			78 039
Total des produits d'exploitation (I)			31 630 041
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0
Variation de stock (marchandises)			0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			-1 369
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0
Autres achats et charges externes			22 944 472
Impôts, taxes et versements assimilés			703 560
Salaires et traitements			10 633 138
Charges sociales			4 886 241
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 410 879
	immobilisations	Dotations aux provisions	0
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		13 244
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 765 864
Autres charges			80 796
Total des charges d'exploitation (II)			42 436 827
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-10 806 787
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0
Produits financiers de participations			19 525 608
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			7 525
Autres intérêts et produits assimilés			4 605 129
Reprises sur provisions et transferts de charges			912 477
Différences positives de change			0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0
Total des produits financiers (V)			25 050 739
Dotations financières aux amortissements et provisions			10 005 826
Intérêts et charges assimilées			4 221 042
Différences négatives de change			0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0
Total des charges financières (VI)			14 226 868
RÉSULTAT FINANCIER			10 823 871
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			17 085

Rappel pour mémoire des comptes 2024 du fait de la mise en place de la nouvelle présentation des états financiers

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	601
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 075
Total des produits exceptionnels (VII)	3 676
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	375
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	322 932
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	41 335
Total des charges exceptionnelles (VIII)	364 642
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-360 966
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	6 607
Impôts sur les bénéfices (X)	293 608
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	56 684 456
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	57 328 552
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-644 096