

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING
Société par actions simplifiée au capital de 86 347 069 €
Siège social : 83 Rue de Bercy
75012 PARIS
RCS PARIS 901 891 044

RAPPORT DE GESTION
SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2025

Mesdames, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité et des perspectives, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

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

Nos Commissaires aux Comptes nous donneront dans leur rapport toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Ainsi, il a été établi des comptes consolidés au niveau de notre groupe et sur lesquels nous vous demandons de bien vouloir statuer.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

Changements de méthode

L'exercice clos le 31/12/2025 est le premier exercice d'application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers. Cette première application constitue un changement de méthode résultant d'un changement de réglementation comptable. Ce changement de méthode n'a pas d'impact significatif sur la présentation des comptes.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

Le chiffre d'affaires net HT s'est élevé à 3 288 458,76 euros contre 3 785 859,94 euros au cours de l'exercice précédent.

Il est intégralement constitué de prestations de services.

Le total des produits d'exploitation ressort à 3 288 468,28 euros contre 3 785 868,27 euros au titre de l'exercice clos le 31.12.2024.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 3 105 488,48 euros contre 4 184 786,95 euros au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu de la structure de nos activités, les postes de charges sont les suivants :

	31.12.2025
- Autres achats et charges externes	1 443 082,67 €
- Impôts, taxes et versements assimilés	61 282,21 €
- Salaires et traitements	1 203 680,14 €
- Charges sociales	397 435,55 €
- Autres charges	7,91 €

Le résultat d'exploitation ressort à 182 979,80 euros contre -398 919 euros au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de 1 539 460,96 euros contre 1 390 721 euros au titre de l'exercice clos le 31.12.2024, le résultat courant avant impôt ressort à 1 722 440,76 euros contre 991 801,97 euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel ressort à - 48 881 euros et reste égal à celui de l'exercice précédent et est intégralement constitué de dotations aux amortissements dérogatoires.

L'impôt sur les bénéfices est d'un montant de - 2 500 355 euros contre un montant de - 2 886 709 euros au titre de l'exercice clos le 31.12.2024.

Compte tenu de ces éléments, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice nette comptable de 4 173 914,96 euros contre un bénéfice de 3 829 630,17 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan s'élève à 244 301 357,57 euros contre 243 585 272,34 euros au titre de l'exercice précédent.

L'actif immobilisé, s'élève à un montant net de 238 244 404 euros et reste égal à celui de l'exercice précédent, correspondant en intégralité à des autres participations.

L'actif circulant, d'un montant net de 5 679 660,57 euros correspond à :

	31.12.2025	31.12.2024
Clients et comptes rattachés	1 966 421,9€	2 417 861,71 €
Personnel	244,77 €	0 €
Etats, impôts sur les bénéfices	2 660 432,0€	0 €
Etats, taxes sur le chiffre d'affaires	55 445,51 €	47 106,64 €
Autres	41 478,00 €	1 444 562,00 €
Disponibilités	846 796,30 €	418 137,99 €
Charges constatées d'avances	108 842,00 €	138 746,00 €

Les capitaux propres s'établissent comme suit :

	31.12.2025	31.12.2024
Capital social	86 671 523 €	87 826 280,00 €
Primes d'émission	322 875 €	322 875,00 €
Réserve Légale	805 610,22€	614 128,22 €
Autres Réserves	12 177 593,90 €	9 170 078,73 €
Résultat de l'exercice	4 173 914,96 €	3 829 630 €
Provisions règlementées	205 026,40 €	156 145,60 €
	-----	-----
Capitaux propres	104 356 543,48€	101 919 137,72 €

L'état des dettes de la Société ressort à 139 944 814,09 euros contre 141 666 135 euros au titre de l'exercice précédent, et s'établissent comme suit :

- A un an au plus 23 064 199,42 €
- Plus d'un an et cinq ans au plus 116 880 614,67 €

L'effectif moyen du personnel est de 3.

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

Ils ont été activés pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

L'amortissement 2025 représente une charge d'exploitation de 497 161 €.

Nous vous rappelons que notre société a émis des obligations convertibles à hauteur de 70 969 446 conférant les droits suivants :

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

Une partie des obligations convertibles a été remboursée de sorte qu'au 31 décembre 2025 le nombre d'obligations convertibles est de 55 853 867.

Plusieurs opérations de réduction du capital social ont été réalisées :

- D'un montant de 250 712 € par voie de rachat d'une partie des actions de préférence de catégorie A' aux termes de décisions unanimes des associés en date du 30 avril 2025 ;
- D'un montant de 309 041 € par voie de rachat d'une partie des actions de préférence de catégorie A' aux termes de décisions unanimes des associés en date du 17 juillet 2025 ;
- D'un montant de 595 004 € par voie de rachat d'une partie des actions de préférence de catégorie A' aux termes de décisions unanimes des associés en date du 28 novembre 2025.

Nous ne voyons pas d'autres éléments importants à vous communiquer au titre de l'exercice écoulé.

Activité du Groupe GREENCITY IMMOBILIER HOLDING en 2025 et Comptes consolidés

Présentation des comptes consolidés

Nous vous précisons que les comptes consolidés ont été établis conformément aux principes et règles de la législation française notamment au règlement ANC 2020-01 et des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Ils sont éventuellement retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

La consolidation a porté sur les sociétés du groupe au 31 décembre 2025.

Elle comprend une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Il s'agit d'une consolidation mise en place à la suite de la prise de participation majoritaire dans un groupe dont les comptes faisaient déjà l'objet d'une consolidation.

Les montants mentionnés sont exprimés en milliers d'euros (K€).

Périmètre et méthode de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation.

Nous vous indiquons que les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Enfin, les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce une influence notable (pourcentage de détention compris entre 20 et 50 %) sont consolidées par mise en équivalence.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre exceptée une entité non gérée par le groupe dont la date de clôture est le 30 septembre.

Le nombre de sociétés entrant dans le périmètre de consolidation à la clôture de l'exercice est de 218 incluant TUP, cessions et liquidations de l'exercice dont la répartition est la suivante :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GREENCITY IMMOBILIER HOLDING	901 891 044	87 509 090	Mère	SAS	31-déc	100,00%	
GREEN CITY IMMOBILIER	531 272 920	100 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE REGENT	891 197 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COTE PARC	847 915 196	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STENDHAL	890 299 654	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 BIS LOUIS PLANA	824 410 492	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SAPIENZA	941 455 503	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
13 A 47 AVENUE DE SALETES ET MANSET	879 486 421	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVIERA	832 735 161	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND HORIZON	881 981 047	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLORILEGE	887 580 959	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'ANTOINE	840 599 500	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE DE HAUTMONT	893 487 330	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTGOMERY	852 946 896	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LIEU DIT CANTEGRIL	823 944 665	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 360	894 812 460	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PALACIO	884 723 107	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BRIAND	850 200 692	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE MERRY	842 599 276	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND ANGLE	840 532 683	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PANAME	892 826 264	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS JULIETTE	841 375 553	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAS VALERIA	849 394 952	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE SYLVIA	879 401 230	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
LE SMART GREEN	880 268 032	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MERMOZ	900 083 155	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
SNC TISSANDIE	891 136 640	2 000	ME	SNC	31-déc	49,00%	49,00%
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CASTANET LUPIAC	837 595 818	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE CYBELE	903 030 559	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 122 AEROPOSTALE	888 410 321	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OPEN GARDEN	908 159 965	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES CEDRES BLEUS	884 522 525	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BOILEAU	894 487 149	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MANOIR	878 062 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
7 CHEMIN GRAMONT	904 630 175	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONCERTO 7	930 794 953	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEVEN	878 259 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AMPLITUDE	897 503 090	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SENECHAL	920 213 295	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE VICTORIA	850 197 377	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS ARLATEN	919 175 752	1 000	IG	SNC	31-déc	75,00%	75,00%
LE SAINT-LOUIS	903 063 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE FONTANIS	881 294 680	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MEETCITY	908 786 940	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RODIER - GREEN CITY IMMOBILIER	848 566 725	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ROMEO	895 279 388	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES HIRONDELLES	989 494 307	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA EUGENIE	891 012 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SWEET GARDEN	888 294 667	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SOLSTICE	901 613 687	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OLYMPIE	909 712 028	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MONTEVERDI	913 823 779	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
LE SAPHIR	890 544 679	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PALOMBIERES	910 972 264	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
L'IMPULSION	913 721 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 1848	908 785 231	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BELLEFONT	927 860 023	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS WILSON	911 271 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEGUR (ex 25 ALLEE MAURICE S)	880 693 114	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARPEGE	901 916 338	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS DES FEUILLANTS	909 712 036	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADISON	881 523 914	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARTY	903 030 542	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU CARDINAL	987 418 357	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
PASSAGE SAINT-MANDE	920 284 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE CASTELLAN	985 140 037	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PUCCINI	910 949 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
SNC CLOS ALPHONSE	915 083 885	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLAS DU PARC	885 207 134	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA LUTECE	930 468 988	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
RESIDENCE OPPORTUNITY	920 798 345	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE PATIO DES CRETES	903 713 782	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE L'ALMA	903 030 534	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU SAINT CLEMENT	909 322 935	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAGES D'OR CŒUR BALMA	910 006 543	1 000	IG	SNC	31-déc	65,00%	65,00%
LE SOLEA	912 740 479	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE MARIANNE	909 322 943	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAS D'OLIVIER	914 535 331	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE LUMINANCE	910 468 040	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SEVERAC	917 739 849	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
RESIDENCE ARISTOTE	904 084 589	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE FIRST	908 066 749	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC PEROSA	910 587 435	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE BOREAL	902 798 511	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PLEIADES	929 212 736	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PARME	911 961 266	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJORELLE	913 532 073	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LA GENTILHOMMIERE	911 271 880	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTESSE	992 077 974	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
HOME SPIRIT	910 477 181	1 000	IG	SCCV	31-déc	66,00%	66,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TIVOLI	910 897 867	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE SAINT MARTI	914 442 652	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAGES D'OR CESSY	914 272 091	1 000	IG	SCCV	31-déc	65,00%	65,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
SCCV A23 MALEPERE	921 899 894	1 000	ME	SCCV	31-déc	40,00%	40,00%
GREEN CITY COMMERCIALISATION	795 261 130	30 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY PROMOTION	814 094 413	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
LE CITY VIEW	915 121 784	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA HARMONIE	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CENTRAL PARK	919 604 322	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DE PIQUESSARY	917 429 110	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MELTY HOME	919 068 288	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SILVANCE	913 817 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DUC DE SULLY	942 381 930	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS JASMIN	913 847 968	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
REVERSO	943 484 592	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GRENAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE METEORE	913 822 029	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MOULIN	939 884 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
TRIOLOGIE (1362)	985 073 477	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
ONDULATIONS	985 347 038	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
FLORENCIA	928 858 950	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY RESIDENCES	918 176 504	10 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES QUINCY	991 786 245	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NATUR'L	929 925 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OREE DU PARC	929 103 850	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELME	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TREVISE	984 062 570	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DAUBIGNY	891 276 792	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
ROMANCE	932 887 755	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SOLISSIME	931 423 644	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LEMAN 360	931 064 711	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EUROPA	928 192 368	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA NEREA	988 815 569	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON FLORA	930 025 192	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVE DROITE	929 101 277	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LOCARNO	939 824 991	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
WOOD GARDEN	928 174 408	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
BIOSPHERE	931 427 520	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LA FREGATE	987 631 603	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STANFORD	929 505 253	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE ROOF GARDEN	943 280 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OCEANIA	984 087 957	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
PASSAGE PASTEUR	934 047 523	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MAJORQUINE	932 887 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE MONET	944 598 309	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MARINASOL	940 923 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OXFORD LAB	944 515 584	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BERKELEY	991 840 067	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE NAUTILLA	944 513 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CROIX PASTEL	940 971 252	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MURIERS	990 907 644	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SYCOMORE	942 880 006	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTARLY	985 088 244	1 000	IG	SNC	31-déc	51,00%	51,00%
JARDINS DE BRENNUS 2	930 065 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLEMOMBLE SAINT-CHARLES	879 441 814	800	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
EFFSCIENCES	930 583 174	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOIS HARDY	937 931 855	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON MARY	940 535 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLEMENCIA	928 817 881	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HEREDIA	987 894 508	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA SALEVE	990 908 972	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ARCHIPEL	934 813 692	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
JARDINS NOTRE-DAME	988 813 549	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LAGRADA	933 422 743	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
BONDY LES MERISIERS	939 822 748	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOTTIERE PIN SEC	942 376 989	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE WINCH	991 458 852	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU MOULON	942 121 617	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AZUREA	991 305 830	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LENA	989 492 780	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
IG = Intégration globale IP = Intégration proportionnelle ME = Mise en équivalence							

Comptes consolidés

Notre société établissant des comptes consolidés, ces derniers sont soumis à votre approbation.

En conséquence, vous trouverez ci-joints les comptes consolidés du groupe, arrêtés au 31 décembre 2025, comprenant le bilan consolidé, le compte de résultat consolidé et l'annexe, ainsi que le rapport établi par le Commissaire aux comptes sur ces comptes et ce rapport de gestion.

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 303 469 K€ contre 350 741 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation consolidé s'établit à 13 320 K€ contre 12 324 K€ au titre de l'exercice clos le 31.12.2024.

Le résultat financier consolidé ressort à - 10 878 K€ contre - 11 629 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel consolidé est d'un montant nul contre - 3 K€ au titre de l'exercice clos le 31.12.2024.

Le résultat net consolidé des sociétés du Groupe GREEN CITY IMMOBILIER HOLDING est un bénéfice de 425 K€ contre une perte de 1 039 K€ au titre de l'exercice précédent.

L'effectif moyen du personnel des entreprises du périmètre est de 154 personnes contre 167 personnes au titre de l'exercice précédent.

Nous vous précisons à ce titre que les effectifs sont proratisés en fonction du pourcentage d'intérêt pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

Aucun autre élément n'est intervenu au cours de l'exercice.

Actif immobilisé du groupe consolidé

L'actif immobilisé net s'élève à 64 621 K€ contre 55 792 K€ au titre de l'exercice précédent

Actif circulant du groupe consolidé

L'actif circulant net s'élève à 389 888 K€ contre 565 728 K€ au titre de l'exercice clos le 31.12.2024.

Total Bilan du groupe consolidé

Le total Bilan s'élève à 454 509 K€ contre 621 520 K€ au titre de l'exercice précédent.

Capitaux propres du groupe consolidé

Les capitaux propres du groupe s'élèvent à 52 270 K€ contre 53 657 K€ au titre de l'exercice précédent.

Dettes du groupe consolidé

Les dettes s'élèvent à 397 984 K€ contre 562 449 K€ au titre de l'exercice précédent.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice du groupe consolidé

Aucun événement postérieur à l'exercice n'est à signaler comme ayant une incidence significative sur les capitaux propres consolidés du groupe.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir du groupe consolidé

Pour l'exercice en cours qui sera clos le 31 décembre 2026, compte tenu de ce qui a été indiqué précédemment nous mettons tout en œuvre pour maintenir l'activité du groupe et le niveau de nos résultats.

Activité en matière de recherche et développement du groupe consolidé

Aucune activité de cette nature n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

EVENEMENTS EN COURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 12 février 2026, il a été décidé de réduire le capital social d'une somme de 324 454 euros par voie de rachat de 324 454 ADP A' appartenant en totalité à la société VILLA ATHENA.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour l'exercice en cours qui sera clos le 31 décembre 2026 nous allons poursuivre nos efforts afin de développer notre activité et le niveau de nos résultats.

RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

La société n'est pas confrontée à des risques et incertitudes significatifs.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune activité de cette nature n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

ACTIVITES DE NOS FILIALES

Nous vous rappelons que notre Société détient des participations dans la société suivante :

GREEN CITY IMMOBILIER : RCS TOULOUSE 531 272 920

Quote-part du capital détenu (en %) :	100 %
Chiffre d'affaires au 31.12.2025 :	17 821 832 €
Résultat au 31.12.2025 :	14 831 754 €

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 4 173 914,96 euros qu'il vous est proposé d'affecter comme suit :

- la somme de	208 696 €
au compte " <i>Réserve légale</i> ",	
- le solde, soit la somme de	3 965 218,96 €
au compte " <i>Autres réserves</i> ",	
Total	4 173 914,96 €

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice		Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Dividendes préciputaires Cumulatif A'	Autres revenus distribués	
2024		631 K€		
2023		1 155 K€		
2022				€

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code général des impôts) à hauteur de 54 200 euros ainsi que la taxe sur les véhicules des sociétés à hauteur de 752 euros.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Ci-dessous, nous vous présentons, conformément à la réglementation en vigueur le tableau relatif aux factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

GREEN CITY IMMOBILIER HOLDING 31/12/2025	Article D.441-I, 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-I, 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	7	NEANT				0	3	NEANT				0
Montant total des factures concernées TTC	208 237	0	0	0	0	0,00 €	1 966 422	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	14,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	NEANT					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	NEANT						59,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues <i>(préciser HT ou TTC)</i>												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	45 jours						45 jours					

Il est ici précisé que le montant total des factures concernées et le pourcentage sont exprimés à partir du TTC

CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Notre Commissaire aux Comptes, dans son rapport spécial, vous rendra compte de l'absence de convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Aucun mandat n'arrive à expiration, étant rappelé que :

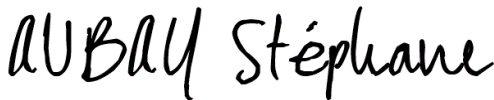
- Monsieur Stéphane AUBAY a été nommé en qualité de Président de la société le 20 octobre 2021 pour une durée indéterminée.
- La société COGERIAL a été nommée co-Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2026.
- La société ERNST & YOUNG a été nommée co-Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2026

CONCLUSION

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Président

Monsieur Stéphane AUBAY

DocuSigned by:

7D127650D0D94AA...

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING

SIRET :90189104400025

**283 rue de Bercy
75012 PARIS**

COMPTES CONSOLIDES

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

Certifié conforme



Sommaire

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING.....	1
1. COMPTES CONSOLIDES.....	1
1.1. Compte de résultat consolidé.....	2
1.2. Tableau de flux de trésorerie.....	3
2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	4
2.1. Référentiel comptable.....	4
2.2. Changement de méthode.....	4
2.3. Modalités de consolidation	4
2.3.1. Méthodes de consolidation	4
2.3.2. Précisions sur les méthodes de consolidation	5
2.3.3. Elimination des opérations internes.....	5
2.3.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement.....	6
2.3.5. Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères.....	6
2.3.6. Date de clôture des exercices des entreprises consolidées	6
2.3.7. Date de clôture antérieure de trois mois au plus	6
2.4. Méthodes et règles d'évaluation	7
2.4.1. Frais de recherche et de développement	7
2.4.2. Immobilisations corporelles et incorporelles.....	7
2.4.3. Immobilisations financières	7
2.4.4. Stocks et travaux en cours	7
2.4.5. Provisions sur stocks.....	7
2.4.6. Autres créances et dettes	8
2.4.7. Trésorerie.....	8
2.4.8. Impôts différés	8
2.4.9. Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt.....	8
2.4.10. Capital social.....	8
2.4.11. Provisions pour risques et charges	9
2.4.12. Impôts sur les bénéfices.....	10
2.5. Prise en compte des résultats individuels des filiales et participations	10
2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion	10
2.7. Précision sur la comptabilisation des opérations de construction.....	11
2.8. Recours à des estimations.....	11
2.9. Informations relatives au périmètre de consolidation.....	11
2.10. Entreprises exclues du périmètre de consolidation.....	14
3. INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	15
3.1. Informations relatives aux variations de périmètre et des pourcentages d'intérêts	15
3.1.1. Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice	15
3.1.2. Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres	15
3.1.3. Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires.....	15
3.1.4. Variations de périmètre par cession de titres	15
3.1.5. Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration.....	16
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN.....	17
4.1. Immobilisations incorporelles	17
4.2. Immobilisations corporelles	19
4.3. Immobilisations financières.....	20
4.4. Stocks et en cours	21
4.5. Créances, Autres créances et comptes de régularisation.....	22
4.6. Trésorerie nette	23

4.7.	Tableau de variation des capitaux propres (part du groupe)	24
4.8.	Provisions pour risques et charges	24
4.9.	Obligations convertibles.....	25
4.10.	Dettes financières	25
4.11.	Autres dettes et comptes de régularisation	26
4.12.	Actifs et passifs d'impôt différé	27
4.12.1.	Actifs d'impôt différé	27
4.12.2.	Passifs d'impôts différés.....	27
5.	INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	28
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires – Produits d'exploitation	28
5.2.	Charges d'exploitation	29
5.3.	Résultat financier.....	29
5.4.	Résultat exceptionnel.....	30
5.5.	Charge d'impôt	31
5.6.	Evènements postérieurs au bilan du 31 décembre 2025	31
5.7.	Evènements en cours à la clôture	31
6.	AUTRES INFORMATIONS	32
6.1.	Effectifs	32
6.2.	Engagements financiers	32
6.2.1.	Dettes garanties par des suretés réelles.....	32
6.2.2.	Cautions Green City Immobilier	33
6.2.3.	Engagements SCCV	34
6.3.	Honoraires des commissaires aux comptes.....	35
6.4.	Rémunération des dirigeants	35
6.5.	Impact affectation du prix d'acquisition sur le résultat consolidé	36

1. Comptes consolidés

ACTIF	Notes	Exercice N	Exercice N-1	PASSIF	Notes	Exercice N	Exercice N-1
		KEUR	KEUR			KEUR	KEUR
Actif immobilisé		64 621	55 792	Capitaux propres (Part du groupe)	4.7	52 270	53 657
				Capital		86 672	87 826
Immobilisations incorporelles	4.1	63 452	54 708	Primes		323	323
<i>Dont écart d'acquisition positifs</i>		<i>52 775</i>	<i>52 775</i>	Réserves et résultat consolidé		-34 724	-34 492
Immobilisations corporelles	4.2	377	478	Autres			
Immobilisations financières	4.3	317	316				
Titres mis en équivalence		475	290	Intérêts minoritaires		3 313	4 505
Actif Circulant		389 888	565 728	Provisions	4.8	942	908
Stocks et en-cours	4.4	102 446	140 231	Dettes		397 984	562 449
Clients et comptes rattachés	4.5	166 102	311 669	Emprunts et dettes financières	4.9	139 523	163 208
Autres créances et comptes de régularisation	4.5	41 708	35 635	Fournisseurs et comptes rattachés	4.11	88 172	93 924
Valeurs mobilières de placement				Autres dettes et comptes de régularisation	4.11	170 289	305 317
				<i>Dont écarts d'acquisition négatifs</i>			
Disponibilités	4.6	79 632	78 192				
Total de l'actif		454 509	621 520	Total du passif		454 509	621 520

1.1. Compte de résultat consolidé

KEUR	Notes	Exercice N	Exercice N-1
Chiffre d'affaires	5.1	303 469	350 741
Autres produits d'exploitation	5.1	-32 666	-13 539
Achats consommés	5.2	226 055	286 597
Charges de personnel	5.2	13 799	15 006
Autres charges d'exploitation	5.2	12 990	16 490
Impôts et taxes	5.2	728	740
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	5.2	3 913	6 044
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		13 320	12 324
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées			
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées			
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		13 320	12 324
Charges et produits financiers	5.3	-10 878	-11 629
Charges et produits exceptionnels	5.4	0	-3
Impôts sur les résultats	5.5	589	-299
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES		1 853	992
Résultats net lié aux entités mises en équivalence		190	233
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		2 043	1 226
Intérêts minoritaires		1 618	2 264
RESULTAT NET (Part du groupe)		425	-1 039

1.2. Tableau de flux de trésorerie

KEUR	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
RESULTAT NET	425	-1 039
Part des minoritaires dans le résultat stés intégrées	1 618	2 264
Quote part dans résultat sociétés en équivalence	-190	233
Dividendes reçus des sociétés en équivalence		
Dotations aux Amortissements et provisions	1 074	8 797
Reprises des Amortissements et provisions	-115	-7 408
Plus et moins-values de cession	5 746	823
Impôts différés	-2 186	-5 628
Subventions virées au résultat		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 372	-2 422
Variation des frais financiers	-417	-4 167
Variation nette exploitation	132 727	-73 180
Var° de stock	23 458	19 842
Transferts de charges à répartir		
Var° des Créances d'exploit°	139 956	27 342
Var° des Dettes d'exploit°	-30 687	25 995
Variation nette hors exploitation	-108 866	-13 966
Var° des créances hors exploitation	-1 897	7
Var° des dettes hors exploitation	-106 969	-13 973
Pertes & gains de change		
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	23 444	55 047
Flux net de trésorerie généré par l'activité	29 816	52 624
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Décaisst / acquisition immos incorporelles	-379	-405
Décaisst / acquisition immos corporelles	-111	-112
Encaisst / cession d'immos corp et incorp		
Subventions d'investissement encaissées		
Décaisst / acquisition immos financières	-6	-12
Encaisst / cession immos financières	4	1
Tréso. nette /acquisitions & cessions de filiales		-110
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-490	-638
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital ou apports	-1 157	1
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	-652	-951
Dividendes versés aux minoritaires	-2 809	-1 522
Variation des autres fonds propres		
Encaissements provenant d'emprunts	8	1
Remboursement d'emprunts	-15 466	-5 894
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-20 076	-8 365
VARIATION DE TRESORERIE	9 249	43 621
TRESORERIE A L'OUVERTURE	53 822	10 200
Incidence changement méthode consolidation		
TRESORERIE A LA CLOTURE	63 071	53 822

2. Annexe aux comptes consolidés

2.1. Référentiel comptable

Les comptes annuels consolidés ont été établis conformément aux principes et règles de la législation française notamment au règlement 2024-05 du 3 octobre 2024 qui modifie le règlement ANC 2020-01 et des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Ils sont éventuellement retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

La consolidation a porté sur les sociétés du groupe au 31 décembre 2025.

Elle comprend une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

L'exercice précédent a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Il s'agit d'une consolidation mise en place à la suite de la prise de participation majoritaire dans un groupe dont les comptes faisaient déjà l'objet d'une consolidation.

Les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros (KEUR).

2.2. Changement de méthode

Le nouveau règlement ANC 2024-05 a été appliqué dans les comptes consolidés à compter de cet exercice lequel modifie le règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés. Ses dispositions sont applicables de manière prospective à comptes des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2025. Il n'y a aucun impact significatif sur les comptes consolidés.

Le nouveau règlement ANC 2022-06 a été appliqué à compter cet exercice dans les comptes sociaux. Par conséquent, cela constitue un changement de méthode ayant un impact sur la présentation des comptes consolidés. Elle porte essentiellement sur celle du compte de résultat et est précisée dans les états de détail le cas échéant. Aucun, impact significatif n'a toutefois été identifié.

2.3. Modalités de consolidation

2.3.1. Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Enfin, les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce une influence notable (pourcentage de détention compris entre 20 et 50 %) sont consolidées par mise en équivalence.

2.3.2. Précisions sur les méthodes de consolidation

2.3.2.1. Sociétés intégrées globalement

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidant et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

2.3.2.2. Sociétés intégrées proportionnellement

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées.

Dans l'intégration proportionnelle, la part des intérêts minoritaires directs de l'entreprise consolidée n'apparaît pas.

2.3.2.3. Sociétés mises en équivalence

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées. Cependant, lorsque les sociétés sont mises en équivalence, il n'est pas procédé à l'élimination des opérations intra groupe.

Cette méthode conduit à réestimer les titres détenus à hauteur de la quote-part de capitaux propres. Cette réestimation peut entraîner une augmentation ou une diminution de la valeur des titres détenus.

2.3.3. Élimination des opérations internes

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

Il a été procédé aux éliminations suivantes :

- Dividendes versés au cours de l'exercice par les filiales consolidées ;
- Provisions éventuelles sur titres comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles sur comptes courants comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles pour risques comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Quote-part des résultats des SCCV comptabilisée au niveau des sociétés les détenant l'exercice même où il est dégagé ;
- Éliminations sur comptes liés à l'activité (fournisseurs, clients, comptes courants, charges et produits)
- Élimination des marges internes incluses dans les stocks des programmes immobiliers.

En particulier, les marges sur honoraires de gestion facturés par la société GREEN CITY IMMOBILIER et GREEN CITY COMMERCIALISATION aux sociétés supports de programmes immobiliers du groupe sont neutralisées dans les comptes consolidés. La fraction de ces honoraires de gestion est réputée faire partie de la marge et acquise au fur et à mesure de l'avancement du programme immobilier concerné.

Les marges sur les cessions de terrains internes au groupe ont été aussi neutralisées.

2.3.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement

Les écarts d'acquisition éventuellement dégagés lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation d'une nouvelle filiale sont déterminés par différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres comprenant le prix d'acquisition et les coûts directs imputables nets d'impôts ;
- L'évaluation de la quote-part revenant au groupe des actifs et passifs identifiés à la date de l'acquisition.

L'écart résiduel a été affecté à l'activité de promotion immobilière en fonction des marges restant à percevoir sur chaque programme en cours ou connu à venir à la date de l'acquisition des titres. Il est ensuite repris en fonction de la marge avancée au cours de la période d'établissement des comptes. L'écart d'acquisition n'est pas amorti en raison de sa durée de vie illimitée. Le groupe n'a procédé à aucune modification d'allocation du prix d'acquisition en 2025.

Prix d'acquisition des titres	238 244 K€
Capitaux propres cible à la date d'acquisition	94 926 K€
Ecart de première consolidation	143 318 K€

Allocation du prix d'acquisition :

Programmes non démarrés : immobilisations incorporelles	33 262 K€
Stocks	92 505 K€
Titres mis en équivalence	409 K€
IDP sur réévaluation	-32 322 K€
Total allocation du prix d'acquisition	93 854 K€
Réserves minoritaires	1 770 K€
Ecart d'acquisition résiduel groupe	51 234 K€

Un écart d'acquisition complémentaire a été constaté pour 1 541 K€ à la suite de la prise de participation dans la société CAPITAL CLUB CONSEIL en 2023 à hauteur de 22,5%

2.3.5. Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères

Toutes les filiales du groupe consolidé sont situées à l'intérieur de la zone Euro.

2.3.6. Date de clôture des exercices des entreprises consolidées

La date de clôture des exercices des sociétés du groupe consolidé est le 31 décembre 2025.

2.3.7. Date de clôture antérieure de trois mois au plus

Conformément au règlement ANC 2020-01 (art. 111-6), lorsque la date de clôture des comptes individuels d'une entreprise est antérieure de trois mois au plus à la date de clôture des comptes consolidés, ceux-ci peuvent alors être établis à partir :

- Soit de comptes intermédiaires établis à la date de consolidation,
- Soit de comptes individuels retraités pour tenir compte des opérations significatives survenues entre la date de clôture des comptes individuels de l'entreprise concernée et la date de clôture des comptes consolidés.

Certaines sociétés support de programmes n'ont pas établi de comptes annuels au 31 décembre 2025 alors qu'elles étaient existantes à cette date. Une situation a donc été établie et intégrée à la consolidation lorsque c'était possible.

2.4. Méthodes et règles d'évaluation

2.4.1. Frais de recherche et de développement

Aucune dépense de recherche et de développement n'a été engagée par le groupe au cours de l'exercice.

2.4.2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Les immobilisations incorporelles et corporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la durée de vie normale des biens et par application de taux homogènes au sein du groupe. Les principales durées sont les suivantes :

	Durée	Mode
Logiciels informatiques	1 à 3 ans	Linéaire
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Agencements constructions	5 à 20 ans	Linéaire
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 à 10 ans	Linéaire
Agencements, aménagements, installations	3 à 15 ans	Linéaire
Matériel de transport	1 à 10 ans	Linéaire
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 10 ans	Linéaire

Les durées d'amortissement sont harmonisées et calculées en intégrant le cas échéant une valeur résiduelle (CRC 2002-10).

2.4.3. Immobilisations financières

2.4.3.1. Titres de participation et créances rattachées

Les titres de participation non consolidés figurent au bilan pour leur prix d'acquisition et sont dépréciés lorsque leur valeur d'utilité est inférieure à leur coût d'acquisition.

2.4.3.2. Autres immobilisations financières

Elles sont essentiellement constituées par les cautions liées aux baux commerciaux et de cautions diverses.

2.4.4. Stocks et travaux en cours

Les stocks sont évalués au coût de production, comprenant les frais et charges directes ou indirectes de production, y compris les frais financiers et les charges de commercialisation. Par exception, certains frais généraux liés à la structure des SCCV sont directement portés en charges. C'est notamment le cas pour tous les frais de publicité.

2.4.5. Provisions sur stocks

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêt des comptes.

2.4.6. Autres créances et dettes

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

2.4.7. Trésorerie

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

2.4.8. Impôts différés

Les impôts différés actif et passif sont calculés, comptabilisés et compensés dans chaque société. Les taux d'impôt utilisés sont de 25,70%.

2.4.9. Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt

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

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 2 293 KEUR en cumulé au 31 décembre 2025, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

2.4.10. Capital social

Le capital social est divisé en 86 671 523 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 16 176 690 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 6 518 708 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

2.4.11. Provisions pour risques et charges

La valeur actualisée des indemnités de fin de carrière pour le personnel en activité fait l'objet d'une provision pour risques et charges. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'âge, de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date du départ en retraite ainsi que des contrats de couverture de ses engagements détenus par les sociétés du Groupe.

Les provisions pour risques et charges ont été constituées pour faire face aux sorties de ressources probables sur les points suivants :

- Litiges fiscaux et sociaux
- Pertes à terminaison
- Indemnités de départ à la retraite.

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

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

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies	3,50 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres	38,00 %
- Taux de charges patronales moyen pour les non-cadres	38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum	0,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum	2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen	1,65 %

2.4.12. Impôts sur les bénéfices

Conformément au règlement ANC 2020-01, l'approche dite « bilancielle » a été retenue. Cette méthode consiste à :

- Constater un impôt sur les différences résultant d'une opération passée et appelée ou susceptible de se manifester, à l'avenir, par une différence entre résultat comptable et résultat fiscal ;
- Retenir la conception étendue ;
- Evaluer les impôts différés selon la méthode du report variable.

Au titre de l'exercice, les impôts différés ont été générés par :

- Les impôts liés aux opérations de retraitement et d'ajustement ;
- Les opérations liées à l'élimination ou la constatation de résultats lors de la consolidation ;
- Les charges provisoirement non déductibles ;
- Les déficits fiscaux reportables dont l'imputation est probable.

Le calcul a été effectué sur la base d'un taux d'impôt de 25,7%.

2.5. Prise en compte des résultats individuels des filiales et participations

Les résultats des SCCV sont déterminés selon la méthode dite de l'avancement.

2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 380.1 du Plan Comptable Général modifié par le règlement 99.09 du Comité de la réglementation comptable.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au Plan Comptable professionnel du secteur des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente, la méthode de l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le groupe.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement. Si le résultat à terminaison estimé est négatif, une provision pour perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement.
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé.
- Le pourcentage d'avancement global (d) du programme s'entend du produit (d1 x d2) :
 - o de l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme (d1).
 - o Et de l'avancement des dépenses de construction y compris l'assiette foncière déterminé par attestation d'avancement de travaux fournie par l'entreprise (d2).

Toutes les sociétés de construction vente ont été en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison ; en conséquence l'application de la méthode de résultat à l'avancement a été appliquée sans exception sur l'ensemble des SCCV.

Compte tenu de l'annulation dans les comptes consolidés des marges sur honoraires du Groupe, et en particulier des honoraires de gestion de GREEN CITY IMMOBILIER et des honoraires de commercialisation de GREEN CITY COMMERCIALISATION, le prix de revient des promotions est minoré d'autant.

2.7. Précision sur la comptabilisation des opérations de construction

L'ensemble des activités relatives à des contrats de construction est traité selon la méthode dite "à l'avancement" : le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base de la dernière estimation du prix de vente total du contrat. Ce taux d'avancement est considéré comme correspondant aussi à l'avancement physique des travaux. La dernière estimation du prix de vente total du contrat prend en compte, notamment, les réclamations acceptées par le client.

Les contrats dégageant une perte finale probable font l'objet d'une provision pour perte à terminaison, inscrite au passif du bilan sous la rubrique "Provisions courantes". La perte est provisionnée en totalité dès qu'elle est connue et estimée de manière fiable, quel que soit le degré d'avancement.

2.8. Recours à des estimations

Le Groupe a opté pour la méthode de dégagement de résultat suivant l'avancement. Cette méthode utilise des données prévisionnelles qui sont périodiquement révisées. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peuvent nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent donc éventuellement différer de ces estimations.

2.9. Informations relatives au périmètre de consolidation

Le nombre de sociétés entrant dans le périmètre de consolidation à la clôture de l'exercice est de 218 incluant TUP, cessions et liquidations de l'exercice dont la répartition est la suivante :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GRENCITY IMMOBILIER HOLDING	901 891 044	87 509 090	Mère	SAS	31-déc	100,00%	
GREEN CITY IMMOBILIER	531 272 920	100 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE REGENT	891 197 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COTE PARC	847 915 196	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STENDHAL	890 299 654	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 BIS LOUIS PLANA	824 410 492	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SAPIENZA	941 455 503	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
13 A 47 AVENUE DE SALETES ET MANSET	879 486 421	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVIERA	832 735 161	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND HORIZON	881 981 047	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLORILEGE	887 580 959	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'ANTOINE	840 599 500	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE DE HAUTMONT	893 487 330	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTGOMERY	852 946 896	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LIEU DIT CANTEGRIL	823 944 665	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 360	894 812 460	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PALACIO	884 723 107	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BRIAND	850 200 692	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE MERRY	842 599 276	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND ANGLE	840 532 683	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PANAME	892 826 264	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS JULIETTE	841 375 553	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAS VALERIA	849 394 952	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
RESIDENCE SYLVIA	879 401 230	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
LE SMART GREEN	880 268 032	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MERMOZ	900 083 155	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
SNC TISSANDIE	891 136 640	2 000	ME	SNC	31-déc	49,00%	49,00%
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CASTANET LUPIAC	837 595 818	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE CYBELE	903 030 559	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 122 AEROPOSTALE	888 410 321	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OPEN GARDEN	908 159 965	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES CEDRES BLEUS	884 522 525	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BOILEAU	894 487 149	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MANOIR	878 062 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
7 CHEMIN GRAMONT	904 630 175	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONCERTO 7	930 794 953	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEVEN	878 259 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AMPLITUDE	897 503 090	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SENECHAL	920 213 295	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE VICTORIA	850 197 377	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS ARLATEN	919 175 752	1 000	IG	SNC	31-déc	75,00%	75,00%
LE SAINT-LOUIS	903 063 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE FONTANIS	881 294 680	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MEETCITY	908 786 940	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RODIER - GREEN CITY IMMOBILIER	848 566 725	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ROMEO	895 279 388	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES HIRONDELLES	989 494 307	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA EUGENIE	891 012 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SWEET GARDEN	888 294 667	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SOLSTICE	901 613 687	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OLYMPIE	909 712 028	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MONTEVERDI	913 823 779	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
LE SAPHIR	890 544 679	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PALOMBIERES	910 972 264	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
L'IMPULSION	913 721 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 1848	908 785 231	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BELLEFONT	927 860 023	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS WILSON	911 271 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEGUR (ex 25 ALLEE MAURICE S)	880 693 114	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARPEGE	901 916 338	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS DES FEUILLANTS	909 712 036	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADISON	881 523 914	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARTY	903 030 542	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU CARDINAL	987 418 357	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
PASSAGE SAINT-MANDE	920 284 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE CASTELLAN	985 140 037	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PUCCINI	910 949 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
SNC CLOS ALPHONSE	915 083 885	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLAS DU PARC	885 207 134	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA LUTECE	930 468 988	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
RESIDENCE OPPORTUNITY	920 798 345	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE PATIO DES CRETES	903 713 782	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE L'ALMA	903 030 534	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
HAMEAU SAINT CLEMENT	909 322 935	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAGES D'OR CŒUR BALMA	910 006 543	1 000	IG	SNC	31-déc	65,00%	65,00%
LE SOLEA	912 740 479	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE MARIANNE	909 322 943	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAS D'OLIVIER	914 535 331	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE LUMINANCE	910 468 040	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SEVERAC	917 739 849	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
RESIDENCE ARISTOTE	904 084 589	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE FIRST	908 066 749	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC PEROSA	910 587 435	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE BOREAL	902 798 511	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PLEIADES	929 212 736	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PARME	911 961 266	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJORELLE	913 532 073	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LA GENTILHOMMIERE	911 271 880	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTESSE	992 077 974	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
HOME SPIRIT	910 477 181	1 000	IG	SCCV	31-déc	66,00%	66,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TIVOLI	910 897 867	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE SANT MARTI	914 442 652	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAGES D'OR CESSY	914 272 091	1 000	IG	SCCV	31-déc	65,00%	65,00%
SCCV A23 MALEPERE	921 899 894	1 000	ME	SCCV	31-déc	40,00%	40,00%
GREEN CITY COMMERCIALISATION	795 261 130	30 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY PROMOTION	814 094 413	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
LE CITY VIEW	915 121 784	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA HARMONIE	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CENTRAL PARK	919 604 322	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DE PIQUESSARY	917 429 110	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MELTY HOME	919 068 288	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SILVANCE	913 817 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DUC DE SULLY	942 381 930	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS JASMIN	913 847 968	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
REVERSO	943 484 592	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREMAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE METEORE	913 822 029	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MOULIN	939 884 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
TRILOGIE (1362)	985 073 477	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
ONDULATIONS	985 347 038	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
FLORENCIA	928 858 950	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY RESIDENCES	918 176 504	10 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES QUINCY	991 786 245	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NATUR'L	929 925 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OREE DU PARC	929 103 850	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELME	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TREVISE	984 062 570	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DAUBIGNY	891 276 792	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
ROMANCE	932 887 755	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SOLISSIME	931 423 644	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LEMAN 360	931 064 711	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EUROPA	928 192 368	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA NEREA	988 815 569	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON FLORA	930 025 192	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVE DROITE	929 101 277	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LOCARNO	939 824 991	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
WOOD GARDEN	928 174 408	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
BIOSPHERE	931 427 520	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LA FREGATE	987 631 603	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STANFORD	929 505 253	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE ROOF GARDEN	943 280 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OCEANIA	984 087 957	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
PASSAGE PASTEUR	934 047 523	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MAJORQUINE	932 887 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE MONET	944 598 309	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MARINASOL	940 923 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OXFORD LAB	944 515 584	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BERKELEY	991 840 067	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE NAUTILLA	944 513 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CROIX PASTEL	940 971 252	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MURIERS	990 907 644	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SYCOMORE	942 880 006	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTARLY	985 088 244	1 000	IG	SNC	31-déc	51,00%	51,00%
JARDINS DE BRENNUS 2	930 065 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLEMOMBLE SAINT-CHARLES	879 441 814	800	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EFFSCIENCES	930 583 174	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOIS HARDY	937 931 855	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON MARY	940 535 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLEMENCIA	928 817 881	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HEREDIA	987 894 508	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA SALEVE	990 908 972	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ARCHIPEL	934 813 692	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
JARDINS NOTRE-DAME	988 813 549	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LAGRADA	933 422 743	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
BONDY LES MERISIERS	939 822 748	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOTTIERE PIN SEC	942 376 989	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE WINCH	991 458 852	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU MOULON	942 121 617	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AZUREA	991 305 830	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LENA	989 492 780	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
IG = Intégration globale							
IP = Intégration proportionnelle							
ME = Mise en équivalence							

2.10. Entreprises exclues du périmètre de consolidation

Néant

3. Informations permettant la comparabilité des comptes

3.1. Informations relatives aux variations de périmètre et des pourcentages d'intérêts

3.1.1. Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice

Néant

3.1.2. Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres

Le groupe a procédé à la création ou l'acquisition des sociétés suivantes :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
SAPIENZA	941 455 503	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LES HIRONDELLES	989 494 307	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTESSE	992 077 974	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DUC DE SULLY	942 381 930	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
REVERSO	943 484 592	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MOULIN	939 884 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES QUINCY	991 786 245	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA NEREA	988 815 569	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LOCARNO	939 824 991	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE ROOF GARDEN	943 280 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE MONET	944 598 309	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MARINASOL	940 923 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OXFORD LAB	944 515 584	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BERKELEY	991 840 067	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE NAUTILLA	944 513 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CROIX PASTEL	940 971 252	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MURIERS	990 907 644	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SYCOMORE	942 880 006	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON MARY	940 535 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HEREDIA	987 894 508	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA SALEVE	990 908 972	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS NOTRE-DAME	988 813 549	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
BONDY LES MERISIERS	939 822 748	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOTTIERE PIN SEC	942 376 989	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE WINCH	991 458 852	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU MOULON	942 121 617	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AZUREA	991 305 830	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LENA	989 492 780	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
IG = Intégration globale IP = Intégration proportionnelle ME = Mise en équivalence							

3.1.3. Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires

Néant

3.1.4. Variations de périmètre par cession de titres

Néant

3.1.5. Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration

3.1.5.1. Fusion par absorption

Aucune société n'a été fusionnée au cours de l'exercice

3.1.5.2. TUP et liquidation amiable

Les sociétés suivantes ont fait l'objet de TUP par dévolution à GREEN CITY IMMOBILIER ou liquidation

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
			IG = Intégration globale				
			IP = Intégration proportionnelle				
			ME = Mise en équivalence				

4. Informations relatives aux postes du bilan

4.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Actionnaires - Capital souscrit non appelé						
Ecarts d'acquisition brut	52 775					52 775
Frais d'établissement						
Frais de recherche & développement						
Logiciels, concessions, brevets	1 036	301				1 337
Droit au bail						
Fonds commerciaux						
Autres immobilisations incorporelles	1 070	8 594				9 664
Autres immobilisations incorporelles en crédit bail						
Immobilisations incorporelles en cours	56	78	-11			123
Avances et acomptes sur immos incorp.						
Immobilisations incorporelles brutes	54 937	8 973	-11			63 899
Amortissements et provisions en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Ecarts d'acquisition amortissements						
Frais d'établissement - Amort.						
Frais de recherche - Amort.						
Concessions, brevets - Amort.	229	217				447
Fonds commerciaux - Amort.						
Autres immobilisations incorporelles - Amort.						
Autres immos incorporelles en crédit bail - Amort.						
Ecarts d'acquisition dépréciations						
Frais d'établissement - Prov.						
Frais de recherche - Prov.						
Concessions, brevets - Prov.						
Droit au bail - Prov.						
Fonds commerciaux - Prov.						
Autres immobilisations incorporelles - Prov.						
Immobilisations incorporelles en cours - Prov.						
Amortissements et provisions	229	217				447
Valeurs nettes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Actionnaires - Capital souscrit non appelé						
Ecarts d'acquisition brut	52 775					52 775
Frais d'établissement						
Frais de recherche & développement						
Logiciels, concessions, brevets	806	83				890
Droit au bail						
Fonds commerciaux						
Autres immobilisations incorporelles	1 070	8 594				9 664
Autres immobilisations incorporelles en crédit bail						
Immobilisations incorporelles en cours	56	78	-11			123
Avances et acomptes sur immos incorp.						
Immobilisations incorporelles nettes	54 708	8 756	-11			63 452

Les écarts d'acquisition inclus dans les immobilisations incorporelles correspondent pour :

- 51 235 KEUR à l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER et pour 32 744 KEUR aux marges sécurisées à venir sur les opérations dont les travaux n'ont pas encore commencé. Elles seront transférées en stocks lors du démarrage des travaux. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le groupe analyse le risque de perte de valeur des actifs incorporels résiduels en appréciant les perspectives de développement de ces projets.

- Au 31 décembre 2025, le groupe n'a ainsi pas identifié de projets dont les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2025 conduisent à renoncer à l'opération de promotion immobilière. Un programme a fait l'objet d'une modification substantielle conduisant à le reporter dans une opération future avec une marge moindre. Cela se traduit par une augmentation des marges sécurisées à venir de 8 594 KEUR et un impact résultat de -1 545 KEUR.
- 1 541 KEUR à l'acquisition de 22,5% de la société CAPITAL CLUB CONSEIL opérée au cours de l'exercice 2023.

A la clôture annuelle, la société analyse le risque de dépréciation de l'écart d'acquisition en comparant la marge future estimée sur les programmes en cours de développement depuis l'acquisition avec à la valeur comptable de l'écart d'acquisition.

4.2. Immobilisations corporelles

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains						
Terrains en crédit bail						
Constructions						
Construction en crédit bail						
Installations techniques						
Installations techniques en crédit bail						
Autres immobilisations corporelles	2 230	111	-70			2 271
Autres immobilisations corporelles en crédit bail						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes sur immos corp.						
Immobilisations corporelles brutes	2 230	111	-70			2 271
Amortissements et provisions en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains - Amort.						
Terrains en crédit bail - Amort.						
Constructions - Amort.						
Constructions en crédit bail - Amort.						
Installations techniques - Amort.						
Installations techniques en crédit bail - Amort.						
Autres immobilisations corporelles - Amort.	1 752	210	-69			1 894
Autres immobilisations corporelles en CB - Amort.						
Terrains - Prov.						
Terrains en crédit bail - Prov.						
Constructions - Prov.						
Constructions en crédit bail - Prov.						
Installations techniques - Prov.						
Installations techniques en CB - Prov.						
Autres immobilisations corporelles - Prov.						
Autres immobilisations corporelles en CB - Prov.						
Immobilisations corporelles en cours - Prov.						
Amortissements et provisions	1 752	210	-69			1 894
Valeurs nettes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains						
Terrains en crédit bail						
Constructions						
Construction en crédit bail						
Installations techniques						
Installations techniques en crédit bail						
Autres immobilisations corporelles	478	-100	-1			377
Autres immobilisations corporelles en crédit bail						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes sur immos corp.						
Immobilisations corporelles nettes	478	-100	-1			377

4.3. Immobilisations financières

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres de participation	82	0				82
Autres titres immobilisés						
Actions propres						
Créances rattachées à des participations (ANC)						
Créances rattachées à des participations (AC)						
Prêts (ANC)						
Prêts (AC)						
Dépôts et cautionnements (ANC)	234	6	-4			235
Dépôts et cautionnements (AC)						
Autres immobilisations financières (ANC)						
Autres immobilisations financières (AC)						
Intérêts sur créances rattachées						
Intérêts sur titres immobilisés						
Intérêts sur prêts						
Intérêts sur dépôts et cautionnements						
Intérêts sur immobilisations financières						
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
Instruments financiers dérivés (ANC)						
Immobilisations financières brutes	316	6	-4			317

Provisions en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres de participation - Prov.						
Autres titres immobilisés - Prov.						
Actions propres - Prov.						
Créances rattachées à des participations - Prov.						
Créances rattachées (AC) - Prov						
Prêts - Prov.(ANC)						
Prêts (AC) - Prov.						
Dépôts et cautionnements - Prov.(ANC)						
Dépôts et cautionnements (AC) - Prov.						
Autres immobilisations financières - Prov.(ANC)						
Autres immobilisations financières (AC) - Prov.						
Actifs fin. détenus jusqu'à échéance - Prov.						
Actifs fin. disponibles à la vente - Prov						
Provisions						

Valeurs nettes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres de participation	82	0				82
Autres titres immobilisés						
Actions propres						
Créances rattachées à des participations (ANC)						
Créances rattachées à des participations (AC)						
Prêts (ANC)						
Prêts (AC)						
Dépôts et cautionnements (ANC)	234	6	-4			235
Dépôts et cautionnements (AC)						
Autres immobilisations financières (ANC)						
Autres immobilisations financières (AC)						
Intérêts sur créances rattachées						
Intérêts sur titres immobilisés						
Intérêts sur prêts						
Intérêts sur dépôts et cautionnements						
Intérêts sur immobilisations financières						
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
Instruments financiers dérivés (ANC)						
Immobilisations financières nettes	316	6	-4			317

Échéances en KEUR	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Créances rattachées à des participations (ANC)			
Créances rattachées à des participations (AC)			
Prêts (ANC)			
Prêts (AC)			
Dépôts et cautionnements (ANC)	0	235	
Dépôts et cautionnements (AC)			
Autres immobilisations financières (ANC)			
Autres immobilisations financières (AC)			
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Instruments financiers dérivés (ANC)			
Immobilisations financières brutes	0	235	

4.4. Stocks et en cours

Valeurs en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
Stocks de matières premières et autres appro.	11 000		11 000	3 952
Stocks d'encours de biens et services	72 298	1 103	71 195	110 624
Stocks de produits	20 438	1 961	18 477	23 689
Stocks de marchandises	1 840	66	1 774	1 966
Total stocks et en-cours	105 576	3 131	102 446	140 231

Les stocks sont réévalués des marges futures sécurisées sur les programmes dont les travaux ont commencé à la date d'acquisition du groupe GCI. Ces réévaluations sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement de chaque opération concernée. Lorsque la marge attendue sur le programme est inférieure à la marge sécurisée avancée une provision pour dépréciation est constatée.

Réévaluation à la clôture :

Valeurs en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025
Stocks de matières premières et autres appro.			
Stocks d'encours de biens et services	8 020	1 103	6 917
Stocks de produits	1 018	890	128
Stocks de marchandises			
Total stocks et en-cours	9 037	1 993	7 044

Variations des provisions :

Par nature en KEUR	Ouverture	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Stocks de MP et autres appro. - Prov.						
Stocks d'encours et services - Prov.	2 498	1 103	-2 498			1 103
Stocks de produits - Prov.	2 319	2 451	-2 808			1 961
Stocks de marchandises - Prov.	21	45				66
Stocks Provisions	4 838	3 599	-5 306			3 131

4.5. Créances, Autres créances et comptes de régularisation

Par nature en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	1		1	29
Clients et comptes rattachés	165 198		165 198	310 493
Clients douteux				
Clients Factures à émettre	846		846	1 144
Clients - Effets à recevoir				
Fournisseurs Avoirs à recevoir	57		57	2
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	166 102		166 102	311 669
Créances sociales	4		4	1
Autres créances fiscales (hors IS)	28 996		28 996	23 388
Créances sur TVA	2		2	2
Créances d'exploitation (ANC)				
Créances sur cessions d'immobilisations (AC)				
Créances sur cessions d'immobilisations (ANC)				
Comptes courants débiteurs (AC)	795		795	4 005
Comptes courants débiteurs (ANC)	2 347		2 347	
Débiteurs divers (AC)	6 019		6 019	6 063
Débiteurs divers (ANC)				4
Actionnaires - Capital appelé non versé				
Etat - Impôts sur les bénéfices	2 661		2 661	
Impôts différés actifs	31		31	968
Charges constatées d'avance	476		476	330
Charges à répartir	377		377	874
Aut. Actifs fin.détenus à des fins de transact(AC)				
Instruments financiers dérivés (AC)				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
Actifs destinés à être cédés				
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION	41 708		41 708	35 635

Les débiteurs divers sont constitués pour 476 K€ des frais d'établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement de l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER.

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 2 192 K€ en cumulé au 31 décembre 2025, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

Les charges constatées d'avance sont constituées en totalité de charges d'exploitation à la clôture de l'exercice.

Les produits constatés d'avance correspondent pour l'essentiel à la partie des ventes actées des opérations immobilières pour lesquelles, du fait de l'application de la méthode de l'avancement, le produit ne sera constaté qu'au fur et à mesure du degré d'avancement des travaux

Par nature en KEUR	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	1		
Clients et comptes rattachés	165 198		
Clients douteux			
Clients Factures à émettre	846		
Clients - Effets à recevoir			
Fournisseurs Avoirs à recevoir	57		
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	166 102		
Créances sociales	4		
Autres créances fiscales (hors IS)	28 996		
Créances sur TVA	2		
Créances d'exploitation (ANC)			
Créances sur cessions d'immobilisations (AC)			
Créances sur cessions d'immobilisations (ANC)			
Comptes courants débiteurs (AC)	795		
Comptes courants débiteurs (ANC)	2 347		
Débiteurs divers (AC)	6 019		
Débiteurs divers (ANC)			
Actionnaires - Capital appelé non versé			
Etat - Impôts sur les bénéfices	2 661		
Impôts différés actifs	31		
Charges constatées d'avance	476		
Charges à répartir	377		
Aut. Actifs fin. détenus à des fins de transact (AC)			
Instruments financiers dérivés (AC)			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Actifs destinés à être cédés			
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION	41 708		

4.6. Trésorerie nette

Par nature en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
VMP Détenues jusqu'à échéance				
VMP détenues à des fins de transaction				
VMP sur actions propres				
VMP disponibles à la vente				
Disponibilités	79 632		79 632	78 192
Total trésorerie active	79 632		79 632	78 192
Concours bancaires courants	16 561		16 561	24 371
Total trésorerie passive	16 561		16 561	24 371
Total	63 071		63 071	53 822

4.7. Tableau de variation des capitaux propres (part du groupe)

Par nature en KEUR	Capital	Primes	Résultat Net part du groupe	Réserves	Ecart de conversion	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE
A Nouveau	87 826	323	-1 039	-33 453		53 657
Décalage ouverture clôture						
Mouvements de périmètre						
Mouvements sur le capital	-1 155					-1 155
Résultat Net part du groupe			425			425
Dividendes (-)				-652		-652
Dividendes versés par ME				-5		-5
Variations en KP						
Affectation de résultat			1 039	-1 039		
Autres mouvements						
	86 672	323	425	-35 149		52 270

4.8. Provisions pour risques et charges

Par nature en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
<i>Ecart d'acquisition négatif</i>						
Litiges (PNC)	682	100	-106			676
Litiges (PC)						
Garanties données aux clients (PC)						
Garanties données aux clients (PC)						
Pertes sur marchés à terme (PNC)	9		-9			
Pertes sur marchés à terme (PC)						
Amendes et pénalités (PNC)						
Amendes et pénalités (PC)						
Pertes de change (PNC)						
Pertes de change (PC)						
Autres risques (PNC)						
Autres risques (PC)	3					3
<i>Provisions Pour Risques</i>	<i>694</i>	<i>100</i>	<i>-115</i>			<i>679</i>
Pensions et obligations similaires (PNC)	214	49				263
Pensions et obligations similaires (PC)						
Restructuration (PNC)						
Restructuration (PC)						
Impôts (PNC)						
Impôts (PC)						
Renouvellement des immobilisations (PNC)						
Renouvellement des immobilisations (PC)						
Grosses réparations (PNC)						
Grosses réparations (PC)						
Autres charges (PNC)						
Autres charges (PC)						
<i>Provisions pour charge</i>	<i>214</i>	<i>49</i>				<i>263</i>
Total	908	149	-115			942

4.9. Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant EUR
55 853 867	1 €	55 853 867

Etendue des droits qu'elles confèrent :

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

4.10. Dettes financières

Valeurs en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Emprunts obligataires convertibles (PNC)	65 391		-9 537			55 854
Emprunts obligataires convertibles (PC)						
Autres emprunts obligataires (PNC)						
Autres emprunts obligataires (PC)						
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	71 888		-5 908			65 981
Emprunts auprès des établissements de crédit (PC)						
Participation des salariés aux résultats (PNC)						
Participation des salariés aux résultats (PC)						
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	22	8	-21			8
Autres emprunts et dettes assimilés (PC)						
Dettes rattachées à des participations (PNC)						
Dettes rattachées à des participations (PC)						
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)						
Dettes Financières relatives à la location simple (PNC)						
Dettes relatives au crédit bail (PC)						
Dettes relatives à la location simple (PC)						
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles	565	-357				208
Intérêts sur autres emprunts obligataires						
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	971	-60				911
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées						
Intérêts sur dettes rattachées à des particip.						
Instruments financiers dérivés (PNC)						
Concours bancaires courants	24 371	-7 810				16 561
Emprunts et dettes financières par nature	163 208	-8 219	-15 466			139 523

Échéances en KEUR	Moins 1 an	1 a 2 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (PNC)		55 854	
Emprunts obligataires convertibles (PC)			
Autres emprunts obligataires (PNC)			
Autres emprunts obligataires (PC)			
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	4 954	61 027	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PC)			
Participation des salariés aux résultats (PNC)			
Participation des salariés aux résultats (PC)			
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	8		
Autres emprunts et dettes assimilés (PC)			
Dettes rattachées à des participations (PNC)			
Dettes rattachées à des participations (PC)			
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)			
Dettes Financières relatives à la location simple (PNC)			
Dettes relatives au crédit bail (PC)			
Dettes relatives à la location simple (PC)			
Instruments financiers dérivés (PNC)			
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles	208		
Intérêts sur autres emprunts obligataires			
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	911		
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées			
Intérêts sur dettes rattachées à des particip.			
Instruments financiers dérivés (PNC)			
Concours bancaires courants	16 561		
Emprunts et dettes financières par nature	22 642	116 881	

Les emprunts bancaires comprennent un emprunt de 81,5 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition de GreenCity Immobilier pour une durée de 5 ans, arrivant à échéance en octobre 2026. Les emprunts obligataires convertibles ont été souscrits pour une durée de 7 ans arrivant à échéance en octobre 2028.

4.11. Autres dettes et comptes de régularisation

Par nature en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs	48 565	55 772
Fournisseurs - Effets à payer		
Factures non parvenues	39 225	37 401
Clients Avoirs à émettre	382	752
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Fournisseurs d'immobilisations		
Fournisseurs d'immobilisations (PNC)		
Dettes sociales	2 567	3 813
Dettes fiscales (hors IS)	22 532	46 220
Dettes d'exploitation (PNC)		
Etat - Impôts sur les bénéfices (P)	72	1 099
Impôts différés passifs	12 791	15 915
Comptes courants créditeurs	155	3 453
Comptes courants créditeurs (PNC)	2 508	
Dettes diverses	6 442	651
Dettes diverses (PNC)		
Instruments financiers dérivés (PC)		
Passifs financiers détenus à des fins de transact.		
Produits constatés d'avance	123 222	234 166
Ecart d'acquisition négatif		
Compte de liaison passif		
Ecart de conversion passif		
Différences d'évaluation sur instruments de trésorerie - Passif		
Passifs destinés à la vente		
Par nature	258 461	399 241

Par nature en KEUR	Moins 1 an	1 à 2 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	48 565		
Fournisseurs - Effets à payer			
Factures non parvenues	39 225		
Clients Avoirs à émettre	382		
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Fournisseurs d'immobilisations			
Fournisseurs d'immobilisations (PNC)			
Dettes sociales	2 567		
Dettes fiscales (hors IS)	22 532		
Dettes d'exploitation (PNC)			
Etat - Impôts sur les bénéfices (P)	72		
Comptes courants créditeurs	155		
Comptes courants créditeurs (PNC)	2 508		
Dettes diverses	6 442		
Dettes diverses (PNC)			
Instruments financiers dérivés (PC)			
Passifs financiers détenus à des fins de transact.			
Produits constatés d'avance	123 222		
Ecart d'acquisition négatif			
Par échéances	245 670		

4.12. Actifs et passifs d'impôt différé

4.12.1. Actifs d'impôt différé

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Flux	Clôture
GREEN CITY HOLDING			
GREEN CITY IMMOBILIER	862	-852	10
GREEN CITY PROMOTION	7	8	15
GREEN CITY COMMERCIALISATION			
SCCV / SNC	99	-93	6
AUTRES ENTITES			
Impôt différé actif	968	-937	31

Valeurs brutes en KEUR	Moins de 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
GREEN CITY HOLDING			
GREEN CITY IMMOBILIER	10		
GREEN CITY PROMOTION	15		
GREEN CITY COMMERCIALISATION			
SCCV / SNC	6		
AUTRES ENTITES			
Impôt différé actif	31		

4.12.2. Passifs d'impôts différés

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Flux	Clôture
GREEN CITY HOLDING	6 791	-2 486	4 306
GREEN CITY IMMOBILIER			
GREEN CITY PROMOTION			
GREEN CITY COMMERCIALISATION			
SCCV / SNC	9 123	-638	8 485
AUTRES ENTITES			
Impôt différé passif	15 915	-3 123	12 791

5. Informations relatives aux postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires – Produits d'exploitation

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de produits finis et intermédiaires	300 035	343 957
Ventes d'études et prestations de services	1 133	3 546
Ventes de marchandises	650	244
Produits des activités annexes	2 642	3 718
Rabais, remises, ristournes accordés	-991	-725
Total chiffres d'affaires	303 469	350 741

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Production stockée	-46 348	-12 733
Production immobilisée	8 594	-2 522
Variation de JV des immeubles de placement		
Réévaluation des immo. corp. et incorp.		
Réévaluation des instruments financiers		
Subventions d'exploitation	33	105
Subventions virés au résultat		
Autres produits d'exploitation	394	335
Reprises provisions exploitation	4 662	1 276
Produits de cession des immobilisations incorporelles		
Produits de cession des immobilisations corporelles		
Détail des produits d'exploitation	-32 666	-13 539

5.2. Charges d'exploitation

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Achats consommés	226 055	286 597
Autres services extérieurs	9 821	13 410
Services extérieurs	3 145	3 074
Impôts et taxes	728	740
Charges de personnel	13 799	15 006
Autres charges d'exploitation	24	5
Dotations aux amortissements exploitation	428	412
Dotations aux provisions exploitation	3 485	5 632
Charges d'Exploitation	257 484	324 877

5.3. Résultat financier

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Produits des participations	6	20
Dividendes reçus des sociétés en ME		
Revenus des titres immobilisés		
Revenus des prêts		
Produits des autres immobilisations financières		
Autres intérêts et produits assimilés	25	46
Revenus des autres créances et VMP	10	23
Escomptes obtenus		
Gains de change financiers		
Produits nets sur cession de VMP		
Autres produits financiers	37	6
Aut pds fin. - PV&MV / instruments dérivés		
Réévaluation des immo. et dettes financières		
Transfert de charges financières		
Produits de cession des immobilisations financières		
Produits de cession des titres de participation		
Reprises fin. prov. autres immo financières		
Reprises fin. prov. titres de participation		
Reprises fin. provisions sur VMP		
Reprises fin. provisions pour risques et charges		
Intérêts et charges financières	-10 956	-11 724
Escomptes accordés		
Pertes de change financières		
Charges nettes sur cessions de VMP		
Autres charges financières		
VNC des immobilisations financières cédées		
VNC des titres cédées		
Dotations fin. prov. immobilisations financières		
Dotations fin. prov. titres de participation		
Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts		
Dotations fin. provisions sur VMP		
Dotations fin. prov. risques et charges		
Compte de liaison financier		
Résultat financier	-10 878	-11 630

5.4. Résultat exceptionnel

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs		
Subventions virées au résultat		
Autres produits exceptionnels		
Boni de fusion en résultat		
Transferts de charges exceptionnelles		
Produits de cession immobilisations incorporelles		
Produits de cession immobilisations corporelles		
Produits de cession immobilisations financières		1
Produits de cession titres de participation		0
Reprises except. amort. immobilisations incorp.		
Reprises except. amort. immobilisations corp.		
Reprises except. provisions réglementées		
Reprises except. prov. pour risques et charges		
Reprises except. prov. immobilisations incorp.		
Reprises except. prov. immobilisations corp.		
Reprises except. provisions sur titres		
Reprises except. prov. autres immobilisations fin.		
Reprises except. provisions sur stocks		
Reprises except. prov. autres actifs circulants		
Reprises except. provisions sur VMP		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0
Charges sur exercices antérieurs		
Autres charges exceptionnelles		
Mali de fusion en résultat		
VNC des immobilisations incorporelles cédées		
VNC des immobilisations corporelles cédées		-2
VNC des immobilisations financières cédées		-1
VNC des titres cédés		0
Dotations except. amort. immobilisations incorp.		
Dotations except. amort. immobilisations corp.		
Dotations except. provisions réglementées		
Dotations except. prov. pour risques et charges		
Dotations except. prov. immobilisations incorp.		
Dotations except. prov. immobilisations corp.		
Dotations except. provisions sur titres		
Dotations except. prov. autres immobilisations fin.		
Dotations except. provisions sur stocks		
Dotations except. prov. autres actifs circulants		
Dotations except. provisions sur VMP		
Compte de liaison exceptionnel		
Résultat exceptionnel		-3

5.5. Charge d'impôt

Valeurs en KEUR	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Résultat consolidé avant impôt	2 442	-2 081
Taux d'impôt théorique	25,70%	25,70%
Impôt Théorique (A)	628	-535
Effet des Différences Permanentes(B)	202	135
<i>Effet des différences temporaires</i>		
<i>Effet des taxations à taux réduit</i>	-14	-2
<i>Effet des différentiels de taux N/N-1</i>		
<i>Effet des taxations hors groupe sociétés transparentes</i>	-512	
<i>Effet des déficits reportables / Pertes fiscales non activées</i>		-6
<i>Effet intégration fiscale</i>	312	140
<i>Effet des crédits d'impôts imputés sur l'exercice</i>	-27	-32
Total Autres Eléments (C)	-241	100
Charge d'impôt effectivement constatée (A+B+C) = (D)	589	-299
Taux effectif d'impôt	24,12%	14,38%
Contrôle		
Impôt société constaté	2 775	5 329
Impôt différé constaté	-2 186	-5 628
Total (E)	589	-299
Ecart (D - E)	0	0

Le tableau de preuve d'impôt a été modifié pour prendre en considération l'imposition du résultat des sociétés transparentes revenant aux associés externes à un niveau différent. Cela conduit à une meilleure présentation du calcul de la charge d'impôt du groupe.

5.6. Evènements postérieurs au bilan du 31 décembre 2025

Aucun événement postérieur à l'exercice n'est à signaler comme ayant une incidence significative sur les capitaux propres consolidés du groupe.

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

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

5.7. Evènements en cours à la clôture

Aucun évènement en cours à la clôture n'a eu d'impact sur les comptes 2025.

6. Autres informations

6.1. Effectifs

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres et professions supérieures	76	82
Techniciens et agents de maîtrise		
Employés	78	85
Ouvriers		
Effectifs	154	167

6.2. Engagements financiers

Ces tableaux ont été élaborés par compilation des informations recueillies sur chaque bilan individuel. Les engagements des sociétés consolidées par intégration proportionnelle sont mentionnés pour leur montant proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt de la mère du groupe consolidé.

6.2.1. Dettes garanties par des suretés réelles

KEUR	Montant garanti	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles	72 159	56 062
- Emprunt initial majoré des intérêts courus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889	66 014
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
TOTAL	155 049	122 076

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

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2025
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

6.2.2. Cautions Green City Immobilier

SCCV / SNC	Montant KEUR
SCCV LE 360	600
SNC CLOS ARLATEN	1 500
VAL D'ORMIERES	1 000
SNC LE SEGUR (25B ALLEE MAURICE SARRAUT)	1 500
LE CAMBRIDGE	1 000
DUC DE SULLY	1 750
LE VIREBENT	1 050
NOVA BELLA	2 750
L'OREE DU PARC	2 500
PAVILLON FLORA	1 550
SARTROUILLE LES INDES	500
LE STANFORD	950
NANTES BOIS HARDY	500
NANTES BOTTIERE PIN SEC	500
SCCV MONTEVERDI (Partie 549)	500
Cautions	18 150

6.2.3. Engagements SCCV

Valeurs en KEUR		Engagements donnés		Engagements reçus	
ENTITE	Caution	Promesse d'affectation hypothécaire	Caution	GFA	
SAPIENZA		2 160		1 341	
SCCV LE 360	600	2 056	600	4 312	
CONFLUENCES		30 790		24 275	
SCCV 7 CHEMIN GRAMONT		26 905		17 925	
SNC CLOS ARLATEN	1 500	11 411	1 500	10 471	
VAL D'ORMIERES	1 000	2 560	1 000	236	
SQUARE VICTORIA (ex 81 CHEMIN DES CARMES)		11 057		6 499	
SCCV L'IMPUSION	385	2 600		1 469	
LE BELLEFONT		3 548		3 305	
SNC LE SEGUR (25B ALLEE MAURICE SARRAUT)	1 500	17 550	1 500	15 311	
LES JARDINS DU CARDINAL		6 174		758	
SCCV PASSAGE SAINT-MANDE		7 359		6 132	
LE MOULIN (794)				4 645	
VILLA LUTECE		4 389		4 001	
SCCV LA GENTILHOMMIERE				3 688	
EURYDICE		10 963		1 901	
SCCV CENTRAL PARK		2 000		1 050	
LE CAMBRIDGE	1 000	3 535	1 000	7 477	
DUC DE SULLY	1 750	4 751		16 833	
SCCV COURS JASMIN		1 700		978	
LE VIREBENT	1 050	2 338	1 050	6 967	
L'EXPLORATEUR		20 208		16 840	
ONDULATION		26 246		3 820	
FLORENCIA		900		597	
NOVA BELLA	2 750	10 008	2 750	20 492	
L'OREE DU PARC	2 500	8 658	2 500	18 548	
RESIDENCE AMEDEE		4 077		3 620	
LE TREVISE		2 024		1 324	
ROMANCE		4 656		2 289	
LE MADAILLAN		8 546		1 711	
SOLISSIME		1 400		849	
LEMAN 360		4 150		3 559	
PAVILLON FLORA	1 550	3 100	1 550	11 152	
SARTROUILLE LES INDES	500	0	500	8 481	
WOOD GARDEN		11 272		10 209	
BIOSPHERE		14 027		12 650	
LA FREGATE		900		592	
LE STANFORD	950	3 223	950	6 753	
L'OCEANIA		12 566		11 540	
PASSAGE PASTEUR		13 301		10 115	
MARINASOL		5 275		4 672	
OXFORD LAB		4 222		1 722	
LE NAUTILIA		5 449		5 009	
CROIX PASTEL		1 560		718	
LE SYCOMORE		7 330		6 667	
JARDINS DE BRENNUS 2		1 200		618	
VILLEMOMBLE SAINT-CHARLES				9 577	
NANTES BOIS HARDY	500		500	7 459	
PAVILLON MARLY		4 898		1 178	
HEREDIA		2 160		1 220	
VILLA SALEVE		5 536		4 998	
JARDINS NOTRE-DAME		5 500		20 375	
LAGRADA		300		0	
BONDY LES MERISIERS				516	
NANTES BOTTIERE PIN SEC	500		500	8 918	
PAVILLON LENA		9 628		7 677	
SCCV 81 CHEMIN DES CARMES				6 499	
SCCV MONTEVERDI (Partie 549)	500	1 734	500	3 642	
	18 535	357 900	16 400	376 179	

6.3. Honoraires des commissaires aux comptes

Valeur en KEUR	Valeur en KEUR
----------------	----------------

Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes

251

Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes est proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

6.4. Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à identifier la situation individuelle des dirigeants.

6.5. Impact affectation du prix d'acquisition sur le résultat consolidé

KEUR	Exercice N	Dont PPA	Exercice N hors PPA	Exercice N-1
Chiffre d'affaires	303 469		303 469	350 741
Autres produits d'exploitation	-32 666	-7 727	-24 939	1 827
Achats consommés	226 055		226 055	286 597
Charges de personnel	13 799		13 799	15 006
Autres charges d'exploitation	12 990		12 990	16 490
Impôts et taxes	728		728	740
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 913	1 993	1 517	6 044
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	13 320	-9 720	23 039	27 691
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées				
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées				
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	13 320	-9 720	13 320	27 691
Charges et produits financiers	-10 878		-10 878	-11 629
Charges et produits exceptionnels	0		0	-3
Impôts sur les résultats	589	-2 498	589	3 650
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES	1 853	-7 222	9 075	12 410
Résultats net lié aux entités mises en équivalence	190		190	233
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 043	-7 222	9 265	13 643
Intérêts minoritaires	1 618	-155	1 773	2 489
RESULTAT NET (Part du groupe)	425	-7 067	7 492	10 155

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

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

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

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Greencity Immobilier Holding,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Greencity Immobilier Holding relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

- ▶ Votre groupe applique la méthode dite de l'avancement pour l'enregistrement du chiffre d'affaires et du résultat des opérations de promotion immobilière, tel qu'exposé dans la note « 2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion » de l'annexe des comptes consolidés. Nous avons apprécié la correcte application de cette méthode par l'examen des principales hypothèses retenues relatives à la marge à terminaison et le taux d'avancement, et par la mise en œuvre de revues, avec la direction, des opérations significatives. Nous avons également examiné le caractère approprié de l'information fournie dans cette note en ce qui concerne ces éléments.
- ▶ La note « 2.3.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissements » de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités d'évaluation de l'écart d'acquisition. Nous avons apprécié la correcte application de ces modalités par la revue des évaluations effectuées. Nous avons examiné la liste des nouveaux projets de promotion identifiés depuis l'acquisition, obtenu les promesses unilatérales de vente correspondantes et revu la marge à terminaison estimée sur un échantillon de ces nouveaux projets. Nous avons également contrôlé que cette note donne une information appropriée.
- ▶ La note « 4.1. Immobilisations incorporelles » de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités d'évaluation et de suivi annuel des actifs incorporels correspondant aux marges futures sur les programmes non-démarrés, reconnues dans le cadre de l'allocation du prix d'acquisition. Nous avons apprécié la correcte application de ces modalités et contrôlé les impacts comptables liés à l'évolution des opérations concernées. En particulier, pour les projets dont les travaux n'ont pas encore commencé en 2025, nous avons contrôlé que les évolutions intervenues au cours de l'exercice ne conduisent pas à remettre en cause le projet de développement de l'opération de promotion immobilière. Nous avons également contrôlé que cette note donne une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

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

Toulouse et Paris-La Défense, le 2 juin 2026

Les Commissaires aux Comptes

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :

 F6D6E96D46A54B4...

Jean Lasgleizes

Signed by:

 Pierre Lejeune

Pierre Lejeune

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING

SIRET :90189104400025

**283 rue de Bercy
75012 PARIS**

COMPTES CONSOLIDES

Du 01/01/2025 au 31/12/2025

Sommaire

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING.....	1
1. COMPTES CONSOLIDES.....	1
1.1. Compte de résultat consolidé.....	2
1.2. Tableau de flux de trésorerie.....	3
2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	4
2.1. Référentiel comptable.....	4
2.2. Changement de méthode.....	4
2.3. Modalités de consolidation	4
2.3.1. Méthodes de consolidation	4
2.3.2. Précisions sur les méthodes de consolidation	5
2.3.3. Elimination des opérations internes.....	5
2.3.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement.....	6
2.3.5. Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères.....	6
2.3.6. Date de clôture des exercices des entreprises consolidées	6
2.3.7. Date de clôture antérieure de trois mois au plus	6
2.4. Méthodes et règles d'évaluation	7
2.4.1. Frais de recherche et de développement	7
2.4.2. Immobilisations corporelles et incorporelles.....	7
2.4.3. Immobilisations financières	7
2.4.4. Stocks et travaux en cours	7
2.4.5. Provisions sur stocks.....	7
2.4.6. Autres créances et dettes	8
2.4.7. Trésorerie.....	8
2.4.8. Impôts différés	8
2.4.9. Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt.....	8
2.4.10. Capital social.....	8
2.4.11. Provisions pour risques et charges	9
2.4.12. Impôts sur les bénéfices.....	10
2.5. Prise en compte des résultats individuels des filiales et participations	10
2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion	10
2.7. Précision sur la comptabilisation des opérations de construction.....	11
2.8. Recours à des estimations.....	11
2.9. Informations relatives au périmètre de consolidation.....	11
2.10. Entreprises exclues du périmètre de consolidation.....	14
3. INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	15
3.1. Informations relatives aux variations de périmètre et des pourcentages d'intérêts	15
3.1.1. Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice	15
3.1.2. Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres	15
3.1.3. Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires.....	15
3.1.4. Variations de périmètre par cession de titres	15
3.1.5. Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration.....	16
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN.....	17
4.1. Immobilisations incorporelles	17
4.2. Immobilisations corporelles	19
4.3. Immobilisations financières.....	20
4.4. Stocks et en cours	21
4.5. Créances, Autres créances et comptes de régularisation.....	22
4.6. Trésorerie nette	23

4.7.	Tableau de variation des capitaux propres (part du groupe)	24
4.8.	Provisions pour risques et charges	24
4.9.	Obligations convertibles.....	25
4.10.	Dettes financières	25
4.11.	Autres dettes et comptes de régularisation	26
4.12.	Actifs et passifs d'impôt différé	27
4.12.1.	Actifs d'impôt différé	27
4.12.2.	Passifs d'impôts différés.....	27
5.	INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	28
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires – Produits d'exploitation	28
5.2.	Charges d'exploitation	29
5.3.	Résultat financier.....	29
5.4.	Résultat exceptionnel.....	30
5.5.	Charge d'impôt	31
5.6.	Evènements postérieurs au bilan du 31 décembre 2025	31
5.7.	Evènements en cours à la clôture	31
6.	AUTRES INFORMATIONS	32
6.1.	Effectifs	32
6.2.	Engagements financiers	32
6.2.1.	Dettes garanties par des suretés réelles.....	32
6.2.2.	Cautions Green City Immobilier	33
6.2.3.	Engagements SCCV	34
6.3.	Honoraires des commissaires aux comptes.....	35
6.4.	Rémunération des dirigeants	35
6.5.	Impact affectation du prix d'acquisition sur le résultat consolidé	36

1. Comptes consolidés

ACTIF	Notes	Exercice N	Exercice N-1	PASSIF	Notes	Exercice N	Exercice N-1
		KEUR	KEUR			KEUR	KEUR
Actif immobilisé		64 621	55 792	Capitaux propres (Part du groupe)	4.7	52 270	53 657
				Capital		86 672	87 826
Immobilisations incorporelles	4.1	63 452	54 708	Primes		323	323
<i>Dont écart d'acquisition positifs</i>		<i>52 775</i>	<i>52 775</i>	Réserves et résultat consolidé		-34 724	-34 492
Immobilisations corporelles	4.2	377	478	Autres			
Immobilisations financières	4.3	317	316				
Titres mis en équivalence		475	290	Intérêts minoritaires		3 313	4 505
Actif Circulant		389 888	565 728	Provisions	4.8	942	908
Stocks et en-cours	4.4	102 446	140 231	Dettes		397 984	562 449
Clients et comptes rattachés	4.5	166 102	311 669	Emprunts et dettes financières	4.9	139 523	163 208
Autres créances et comptes de régularisation	4.5	41 708	35 635	Fournisseurs et comptes rattachés	4.11	88 172	93 924
Valeurs mobilières de placement				Autres dettes et comptes de régularisation	4.11	170 289	305 317
				<i>Dont écarts d'acquisition négatifs</i>			
Disponibilités	4.6	79 632	78 192				
Total de l'actif		454 509	621 520	Total du passif		454 509	621 520

1.1. Compte de résultat consolidé

KEUR	Notes	Exercice N	Exercice N-1
Chiffre d'affaires	5.1	303 469	350 741
Autres produits d'exploitation	5.1	-32 666	-13 539
Achats consommés	5.2	226 055	286 597
Charges de personnel	5.2	13 799	15 006
Autres charges d'exploitation	5.2	12 990	16 490
Impôts et taxes	5.2	728	740
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	5.2	3 913	6 044
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		13 320	12 324
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées			
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées			
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		13 320	12 324
Charges et produits financiers	5.3	-10 878	-11 629
Charges et produits exceptionnels	5.4	0	-3
Impôts sur les résultats	5.5	589	-299
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES		1 853	992
Résultats net lié aux entités mises en équivalence		190	233
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		2 043	1 226
Intérêts minoritaires		1 618	2 264
RESULTAT NET (Part du groupe)		425	-1 039

1.2. Tableau de flux de trésorerie

KEUR	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
RESULTAT NET	425	-1 039
Part des minoritaires dans le résultat stés intégrées	1 618	2 264
Quote part dans résultat sociétés en équivalence	-190	233
Dividendes reçus des sociétés en équivalence		
Dotations aux Amortissements et provisions	1 074	8 797
Reprises des Amortissements et provisions	-115	-7 408
Plus et moins-values de cession	5 746	823
Impôts différés	-2 186	-5 628
Subventions virées au résultat		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 372	-2 422
Variation des frais financiers	-417	-4 167
Variation nette exploitation	132 727	-73 180
Var° de stock	23 458	19 842
Transferts de charges à répartir		
Var° des Créances d'exploit°	139 956	27 342
Var° des Dettes d'exploit°	-30 687	25 995
Variation nette hors exploitation	-108 866	-13 966
Var° des créances hors exploitation	-1 897	7
Var° des dettes hors exploitation	-106 969	-13 973
Pertes & gains de change		
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	23 444	55 047
Flux net de trésorerie généré par l'activité	29 816	52 624
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Décaisst / acquisition immos incorporelles	-379	-405
Décaisst / acquisition immos corporelles	-111	-112
Encaisst / cession d'immos corp et incorp		
Subventions d'investissement encaissées		
Décaisst / acquisition immos financières	-6	-12
Encaisst / cession immos financières	4	1
Tréso. nette /acquisitions & cessions de filiales		-110
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-490	-638
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital ou apports	-1 157	1
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	-652	-951
Dividendes versés aux minoritaires	-2 809	-1 522
Variation des autres fonds propres		
Encaissements provenant d'emprunts	8	1
Remboursement d'emprunts	-15 466	-5 894
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	-20 076	-8 365
VARIATION DE TRESORERIE	9 249	43 621
TRESORERIE A L'OUVERTURE	53 822	10 200
Incidence changement méthode consolidation		
TRESORERIE A LA CLOTURE	63 071	53 822

2. Annexe aux comptes consolidés

2.1. Référentiel comptable

Les comptes annuels consolidés ont été établis conformément aux principes et règles de la législation française notamment au règlement 2024-05 du 3 octobre 2024 qui modifie le règlement ANC 2020-01 et des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Ils sont éventuellement retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

La consolidation a porté sur les sociétés du groupe au 31 décembre 2025.

Elle comprend une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

L'exercice précédent a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Il s'agit d'une consolidation mise en place à la suite de la prise de participation majoritaire dans un groupe dont les comptes faisaient déjà l'objet d'une consolidation.

Les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros (KEUR).

2.2. Changement de méthode

Le nouveau règlement ANC 2024-05 a été appliqué dans les comptes consolidés à compter de cet exercice lequel modifie le règlement ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés. Ses dispositions sont applicables de manière prospective à comptes des exercices ouverts le 1^{er} janvier 2025. Il n'y a aucun impact significatif sur les comptes consolidés.

Le nouveau règlement ANC 2022-06 a été appliqué à compter cet exercice dans les comptes sociaux. Par conséquent, cela constitue un changement de méthode ayant un impact sur la présentation des comptes consolidés. Elle porte essentiellement sur celle du compte de résultat et est précisée dans les états de détail le cas échéant. Aucun, impact significatif n'a toutefois été identifié.

2.3. Modalités de consolidation

2.3.1. Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Enfin, les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce une influence notable (pourcentage de détention compris entre 20 et 50 %) sont consolidées par mise en équivalence.

2.3.2. Précisions sur les méthodes de consolidation

2.3.2.1. Sociétés intégrées globalement

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidant et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

2.3.2.2. Sociétés intégrées proportionnellement

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées.

Dans l'intégration proportionnelle, la part des intérêts minoritaires directs de l'entreprise consolidée n'apparaît pas.

2.3.2.3. Sociétés mises en équivalence

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées. Cependant, lorsque les sociétés sont mises en équivalence, il n'est pas procédé à l'élimination des opérations intra groupe.

Cette méthode conduit à réestimer les titres détenus à hauteur de la quote-part de capitaux propres. Cette réestimation peut entraîner une augmentation ou une diminution de la valeur des titres détenus.

2.3.3. Élimination des opérations internes

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

Il a été procédé aux éliminations suivantes :

- Dividendes versés au cours de l'exercice par les filiales consolidées ;
- Provisions éventuelles sur titres comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles sur comptes courants comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles pour risques comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Quote-part des résultats des SCCV comptabilisée au niveau des sociétés les détenant l'exercice même où il est dégagé ;
- Éliminations sur comptes liés à l'activité (fournisseurs, clients, comptes courants, charges et produits)
- Élimination des marges internes incluses dans les stocks des programmes immobiliers.

En particulier, les marges sur honoraires de gestion facturés par la société GREEN CITY IMMOBILIER et GREEN CITY COMMERCIALISATION aux sociétés supports de programmes immobiliers du groupe sont neutralisées dans les comptes consolidés. La fraction de ces honoraires de gestion est réputée faire partie de la marge et acquise au fur et à mesure de l'avancement du programme immobilier concerné.

Les marges sur les cessions de terrains internes au groupe ont été aussi neutralisées.

2.3.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement

Les écarts d'acquisition éventuellement dégagés lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation d'une nouvelle filiale sont déterminés par différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres comprenant le prix d'acquisition et les coûts directs imputables nets d'impôts ;
- L'évaluation de la quote-part revenant au groupe des actifs et passifs identifiés à la date de l'acquisition.

L'écart résiduel a été affecté à l'activité de promotion immobilière en fonction des marges restant à percevoir sur chaque programme en cours ou connu à venir à la date de l'acquisition des titres. Il est ensuite repris en fonction de la marge avancée au cours de la période d'établissement des comptes. L'écart d'acquisition n'est pas amorti en raison de sa durée de vie illimitée. Le groupe n'a procédé à aucune modification d'allocation du prix d'acquisition en 2025.

Prix d'acquisition des titres	238 244 K€
Capitaux propres cible à la date d'acquisition	94 926 K€
Ecart de première consolidation	143 318 K€

Allocation du prix d'acquisition :

Programmes non démarrés : immobilisations incorporelles	33 262 K€
Stocks	92 505 K€
Titres mis en équivalence	409 K€
IDP sur réévaluation	-32 322 K€
Total allocation du prix d'acquisition	93 854 K€
Réserves minoritaires	1 770 K€
Ecart d'acquisition résiduel groupe	51 234 K€

Un écart d'acquisition complémentaire a été constaté pour 1 541 K€ à la suite de la prise de participation dans la société CAPITAL CLUB CONSEIL en 2023 à hauteur de 22,5%

2.3.5. Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères

Toutes les filiales du groupe consolidé sont situées à l'intérieur de la zone Euro.

2.3.6. Date de clôture des exercices des entreprises consolidées

La date de clôture des exercices des sociétés du groupe consolidé est le 31 décembre 2025.

2.3.7. Date de clôture antérieure de trois mois au plus

Conformément au règlement ANC 2020-01 (art. 111-6), lorsque la date de clôture des comptes individuels d'une entreprise est antérieure de trois mois au plus à la date de clôture des comptes consolidés, ceux-ci peuvent alors être établis à partir :

- Soit de comptes intermédiaires établis à la date de consolidation,
- Soit de comptes individuels retraités pour tenir compte des opérations significatives survenues entre la date de clôture des comptes individuels de l'entreprise concernée et la date de clôture des comptes consolidés.

Certaines sociétés support de programmes n'ont pas établi de comptes annuels au 31 décembre 2025 alors qu'elles étaient existantes à cette date. Une situation a donc été établie et intégrée à la consolidation lorsque c'était possible.

2.4. Méthodes et règles d'évaluation

2.4.1. Frais de recherche et de développement

Aucune dépense de recherche et de développement n'a été engagée par le groupe au cours de l'exercice.

2.4.2. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Les immobilisations incorporelles et corporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la durée de vie normale des biens et par application de taux homogènes au sein du groupe. Les principales durées sont les suivantes :

	Durée	Mode
Logiciels informatiques	1 à 3 ans	Linéaire
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Agencements constructions	5 à 20 ans	Linéaire
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 à 10 ans	Linéaire
Agencements, aménagements, installations	3 à 15 ans	Linéaire
Matériel de transport	1 à 10 ans	Linéaire
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 10 ans	Linéaire

Les durées d'amortissement sont harmonisées et calculées en intégrant le cas échéant une valeur résiduelle (CRC 2002-10).

2.4.3. Immobilisations financières

2.4.3.1. Titres de participation et créances rattachées

Les titres de participation non consolidés figurent au bilan pour leur prix d'acquisition et sont dépréciés lorsque leur valeur d'utilité est inférieure à leur coût d'acquisition.

2.4.3.2. Autres immobilisations financières

Elles sont essentiellement constituées par les cautions liées aux baux commerciaux et de cautions diverses.

2.4.4. Stocks et travaux en cours

Les stocks sont évalués au coût de production, comprenant les frais et charges directes ou indirectes de production, y compris les frais financiers et les charges de commercialisation. Par exception, certains frais généraux liés à la structure des SCCV sont directement portés en charges. C'est notamment le cas pour tous les frais de publicité.

2.4.5. Provisions sur stocks

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêt des comptes.

2.4.6. Autres créances et dettes

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

2.4.7. Trésorerie

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

2.4.8. Impôts différés

Les impôts différés actif et passif sont calculés, comptabilisés et compensés dans chaque société. Les taux d'impôt utilisés sont de 25,70%.

2.4.9. Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt

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

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 2 293 KEUR en cumulé au 31 décembre 2025, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

2.4.10. Capital social

Le capital social est divisé en 86 671 523 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 16 176 690 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 6 518 708 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

2.4.11. Provisions pour risques et charges

La valeur actualisée des indemnités de fin de carrière pour le personnel en activité fait l'objet d'une provision pour risques et charges. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'âge, de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date du départ en retraite ainsi que des contrats de couverture de ses engagements détenus par les sociétés du Groupe.

Les provisions pour risques et charges ont été constituées pour faire face aux sorties de ressources probables sur les points suivants :

- Litiges fiscaux et sociaux
- Pertes à terminaison
- Indemnités de départ à la retraite.

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

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

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies	3,50 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres	38,00 %
- Taux de charges patronales moyen pour les non-cadres	38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum	0,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum	2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen	1,65 %

2.4.12. Impôts sur les bénéfices

Conformément au règlement ANC 2020-01, l'approche dite « bilancielle » a été retenue. Cette méthode consiste à :

- Constaté un impôt sur les différences résultant d'une opération passée et appelée ou susceptible de se manifester, à l'avenir, par une différence entre résultat comptable et résultat fiscal ;
- Retenir la conception étendue ;
- Evaluer les impôts différés selon la méthode du report variable.

Au titre de l'exercice, les impôts différés ont été générés par :

- Les impôts liés aux opérations de retraitement et d'ajustement ;
- Les opérations liées à l'élimination ou la constatation de résultats lors de la consolidation ;
- Les charges provisoirement non déductibles ;
- Les déficits fiscaux reportables dont l'imputation est probable.

Le calcul a été effectué sur la base d'un taux d'impôt de 25,7%.

2.5. Prise en compte des résultats individuels des filiales et participations

Les résultats des SCCV sont déterminés selon la méthode dite de l'avancement.

2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 380.1 du Plan Comptable Général modifié par le règlement 99.09 du Comité de la réglementation comptable.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au Plan Comptable professionnel du secteur des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente, la méthode de l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le groupe.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement. Si le résultat à terminaison estimé est négatif, une provision pour perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement.
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé.
- Le pourcentage d'avancement global (d) du programme s'entend du produit (d1 x d2) :
 - o de l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme (d1).
 - o Et de l'avancement des dépenses de construction y compris l'assiette foncière déterminé par attestation d'avancement de travaux fournie par l'entreprise (d2).

Toutes les sociétés de construction vente ont été en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison ; en conséquence l'application de la méthode de résultat à l'avancement a été appliquée sans exception sur l'ensemble des SCCV.

Compte tenu de l'annulation dans les comptes consolidés des marges sur honoraires du Groupe, et en particulier des honoraires de gestion de GREEN CITY IMMOBILIER et des honoraires de commercialisation de GREEN CITY COMMERCIALISATION, le prix de revient des promotions est minoré d'autant.

2.7. Précision sur la comptabilisation des opérations de construction

L'ensemble des activités relatives à des contrats de construction est traité selon la méthode dite "à l'avancement" : le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base de la dernière estimation du prix de vente total du contrat. Ce taux d'avancement est considéré comme correspondant aussi à l'avancement physique des travaux. La dernière estimation du prix de vente total du contrat prend en compte, notamment, les réclamations acceptées par le client.

Les contrats dégageant une perte finale probable font l'objet d'une provision pour perte à terminaison, inscrite au passif du bilan sous la rubrique "Provisions courantes". La perte est provisionnée en totalité dès qu'elle est connue et estimée de manière fiable, quel que soit le degré d'avancement.

2.8. Recours à des estimations

Le Groupe a opté pour la méthode de dégagement de résultat suivant l'avancement. Cette méthode utilise des données prévisionnelles qui sont périodiquement révisées. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peuvent nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent donc éventuellement différer de ces estimations.

2.9. Informations relatives au périmètre de consolidation

Le nombre de sociétés entrant dans le périmètre de consolidation à la clôture de l'exercice est de 218 incluant TUP, cessions et liquidations de l'exercice dont la répartition est la suivante :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GRENCITY IMMOBILIER HOLDING	901 891 044	87 509 090	Mère	SAS	31-déc	100,00%	
GREEN CITY IMMOBILIER	531 272 920	100 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE REGENT	891 197 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COTE PARC	847 915 196	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STENDHAL	890 299 654	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 BIS LOUIS PLANA	824 410 492	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SAPIENZA	941 455 503	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
13 A 47 AVENUE DE SALETES ET MANSET	879 486 421	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVIERA	832 735 161	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND HORIZON	881 981 047	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLORILEGE	887 580 959	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'ANTOINE	840 599 500	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE DE HAUTMONT	893 487 330	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTGOMERY	852 946 896	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LIEU DIT CANTEGRIL	823 944 665	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POURVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 360	894 812 460	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PALACIO	884 723 107	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BRIAND	850 200 692	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE MERRY	842 599 276	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND ANGLE	840 532 683	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PANAME	892 826 264	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS JULIETTE	841 375 553	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAS VALERIA	849 394 952	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
RESIDENCE SYLVIA	879 401 230	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
LE SMART GREEN	880 268 032	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MERMOZ	900 083 155	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
SNC TISSANDIE	891 136 640	2 000	ME	SNC	31-déc	49,00%	49,00%
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CASTANET LUPIAC	837 595 818	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE CYBELE	903 030 559	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 122 AEROPOSTALE	888 410 321	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OPEN GARDEN	908 159 965	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES CEDRES BLEUS	884 522 525	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BOILEAU	894 487 149	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MANOIR	878 062 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
7 CHEMIN GRAMONT	904 630 175	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONCERTO 7	930 794 953	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEVEN	878 259 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AMPLITUDE	897 503 090	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SENECHAL	920 213 295	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE VICTORIA	850 197 377	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS ARLATEN	919 175 752	1 000	IG	SNC	31-déc	75,00%	75,00%
LE SAINT-LOUIS	903 063 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE FONTANIS	881 294 680	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MEETCITY	908 786 940	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RODIER - GREEN CITY IMMOBILIER	848 566 725	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ROMEO	895 279 388	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES HIRONDELLES	989 494 307	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA EUGENIE	891 012 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SWEET GARDEN	888 294 667	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SOLSTICE	901 613 687	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OLYMPIE	909 712 028	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MONTEVERDI	913 823 779	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
LE SAPHIR	890 544 679	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PALOMBIERES	910 972 264	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
L'IMPULSION	913 721 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 1848	908 785 231	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BELLEFONT	927 860 023	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS WILSON	911 271 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEGUR (ex 25 ALLEE MAURICE S)	880 693 114	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARPEGE	901 916 338	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS DES FEUILLANTS	909 712 036	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADISON	881 523 914	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARTY	903 030 542	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU CARDINAL	987 418 357	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
PASSAGE SAINT-MANDE	920 284 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE CASTELLAN	985 140 037	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PUCCINI	910 949 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
SNC CLOS ALPHONSE	915 083 885	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLAS DU PARC	885 207 134	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA LUTECE	930 468 988	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
RESIDENCE OPPORTUNITY	920 798 345	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE PATIO DES CRETES	903 713 782	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE L'ALMA	903 030 534	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
HAMEAU SAINT CLEMENT	909 322 935	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAGES D'OR CŒUR BALMA	910 006 543	1 000	IG	SNC	31-déc	65,00%	65,00%
LE SOLEA	912 740 479	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE MARIANNE	909 322 943	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAS D'OLIVIER	914 535 331	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE LUMINANCE	910 468 040	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SEVERAC	917 739 849	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
RESIDENCE ARISTOTE	904 084 589	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE FIRST	908 066 749	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC PEROSA	910 587 435	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE BOREAL	902 798 511	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PLEIADES	929 212 736	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PARME	911 961 266	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJORELLE	913 532 073	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LA GENTILHOMMIERE	911 271 880	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTESSE	992 077 974	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
HOME SPIRIT	910 477 181	1 000	IG	SCCV	31-déc	66,00%	66,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TIVOLI	910 897 867	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE SANT MARTI	914 442 652	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAGES D'OR CESSY	914 272 091	1 000	IG	SCCV	31-déc	65,00%	65,00%
SCCV A23 MALEPERE	921 899 894	1 000	ME	SCCV	31-déc	40,00%	40,00%
GREEN CITY COMMERCIALISATION	795 261 130	30 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY PROMOTION	814 094 413	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
LE CITY VIEW	915 121 784	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA HARMONIE	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CENTRAL PARK	919 604 322	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DE PIQUESSARY	917 429 110	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MELTY HOME	919 068 288	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SILVANCE	913 817 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DUC DE SULLY	942 381 930	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS JASMIN	913 847 968	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
REVERSO	943 484 592	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREMAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE METEORE	913 822 029	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MOULIN	939 884 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
TRILOGIE (1362)	985 073 477	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
ONDULATIONS	985 347 038	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
FLORENCIA	928 858 950	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY RESIDENCES	918 176 504	10 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES QUINCY	991 786 245	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NATUR'L	929 925 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OREE DU PARC	929 103 850	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELME	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TREVISE	984 062 570	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DAUBIGNY	891 276 792	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
ROMANCE	932 887 755	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SOLISSIME	931 423 644	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LEMAN 360	931 064 711	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EUROPA	928 192 368	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA NEREA	988 815 569	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON FLORA	930 025 192	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVE DROITE	929 101 277	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LOCARNO	939 824 991	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
WOOD GARDEN	928 174 408	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
BIOSPHERE	931 427 520	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LA FREGATE	987 631 603	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STANFORD	929 505 253	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE ROOF GARDEN	943 280 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OCEANIA	984 087 957	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
PASSAGE PASTEUR	934 047 523	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MAJORQUINE	932 887 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE MONET	944 598 309	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MARINASOL	940 923 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OXFORD LAB	944 515 584	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BERKELEY	991 840 067	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE NAUTILLA	944 513 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CROIX PASTEL	940 971 252	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MURIERS	990 907 644	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SYCOMORE	942 880 006	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTARLY	985 088 244	1 000	IG	SNC	31-déc	51,00%	51,00%
JARDINS DE BRENNUS 2	930 065 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLEMOMBLE SAINT-CHARLES	879 441 814	800	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EFFSCIENCES	930 583 174	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOIS HARDY	937 931 855	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON MARY	940 535 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLEMENCIA	928 817 881	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HEREDIA	987 894 508	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA SALEVE	990 908 972	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ARCHIPEL	934 813 692	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
JARDINS NOTRE-DAME	988 813 549	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LAGRADA	933 422 743	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
BONDY LES MERISIERS	939 822 748	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOTTIERE PIN SEC	942 376 989	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE WINCH	991 458 852	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU MOULON	942 121 617	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AZUREA	991 305 830	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LENA	989 492 780	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
IG = Intégration globale							
IP = Intégration proportionnelle							
ME = Mise en équivalence							

2.10. Entreprises exclues du périmètre de consolidation

Néant

3. Informations permettant la comparabilité des comptes

3.1. Informations relatives aux variations de périmètre et des pourcentages d'intérêts

3.1.1. Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice

Néant

3.1.2. Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres

Le groupe a procédé à la création ou l'acquisition des sociétés suivantes :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
SAPIENZA	941 455 503	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LES HIRONDELLES	989 494 307	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTESSE	992 077 974	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DUC DE SULLY	942 381 930	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
REVERSO	943 484 592	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MOULIN	939 884 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES QUINCY	991 786 245	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA NEREA	988 815 569	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LOCARNO	939 824 991	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE ROOF GARDEN	943 280 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE MONET	944 598 309	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MARINASOL	940 923 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OXFORD LAB	944 515 584	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BERKELEY	991 840 067	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE NAUTILLA	944 513 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CROIX PASTEL	940 971 252	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MURIERS	990 907 644	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SYCOMORE	942 880 006	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON MARY	940 535 412	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HEREDIA	987 894 508	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA SALEVE	990 908 972	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS NOTRE-DAME	988 813 549	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
BONDY LES MERISIERS	939 822 748	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
NANTES BOTTIERE PIN SEC	942 376 989	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE WINCH	991 458 852	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DU MOULON	942 121 617	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AZUREA	991 305 830	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LENA	989 492 780	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
IG = Intégration globale IP = Intégration proportionnelle ME = Mise en équivalence							

3.1.3. Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires

Néant

3.1.4. Variations de périmètre par cession de titres

Néant

3.1.5. Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration

3.1.5.1. Fusion par absorption

Aucune société n'a été fusionnée au cours de l'exercice

3.1.5.2. TUP et liquidation amiable

Les sociétés suivantes ont fait l'objet de TUP par dévolution à GREEN CITY IMMOBILIER ou liquidation

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
			IG = Intégration globale				
			IP = Intégration proportionnelle				
			ME = Mise en équivalence				

4. Informations relatives aux postes du bilan

4.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Actionnaires - Capital souscrit non appelé						
Ecarts d'acquisition brut	52 775					52 775
Frais d'établissement						
Frais de recherche & développement						
Logiciels, concessions, brevets	1 036	301				1 337
Droit au bail						
Fonds commerciaux						
Autres immobilisations incorporelles	1 070	8 594				9 664
Autres immobilisations incorporelles en crédit bail						
Immobilisations incorporelles en cours	56	78	-11			123
Avances et acomptes sur immos incorp.						
Immobilisations incorporelles brutes	54 937	8 973	-11			63 899
Amortissements et provisions en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Ecarts d'acquisition amortissements						
Frais d'établissement - Amort.						
Frais de recherche - Amort.						
Concessions, brevets - Amort.	229	217				447
Fonds commerciaux - Amort.						
Autres immobilisations incorporelles - Amort.						
Autres immos incorporelles en crédit bail - Amort.						
Ecarts d'acquisition dépréciations						
Frais d'établissement - Prov.						
Frais de recherche - Prov.						
Concessions, brevets - Prov.						
Droit au bail - Prov.						
Fonds commerciaux - Prov.						
Autres immobilisations incorporelles - Prov.						
Immobilisations incorporelles en cours - Prov.						
Amortissements et provisions	229	217				447
Valeurs nettes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Actionnaires - Capital souscrit non appelé						
Ecarts d'acquisition brut	52 775					52 775
Frais d'établissement						
Frais de recherche & développement						
Logiciels, concessions, brevets	806	83				890
Droit au bail						
Fonds commerciaux						
Autres immobilisations incorporelles	1 070	8 594				9 664
Autres immobilisations incorporelles en crédit bail						
Immobilisations incorporelles en cours	56	78	-11			123
Avances et acomptes sur immos incorp.						
Immobilisations incorporelles nettes	54 708	8 756	-11			63 452

Les écarts d'acquisition inclus dans les immobilisations incorporelles correspondent pour :

- 51 235 KEUR à l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER et pour 32 744 KEUR aux marges sécurisées à venir sur les opérations dont les travaux n'ont pas encore commencé. Elles seront transférées en stocks lors du démarrage des travaux. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le groupe analyse le risque de perte de valeur des actifs incorporels résiduels en appréciant les perspectives de développement de ces projets.

- Au 31 décembre 2025, le groupe n'a ainsi pas identifié de projets dont les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2025 conduisent à renoncer à l'opération de promotion immobilière. Un programme a fait l'objet d'une modification substantielle conduisant à le reporter dans une opération future avec une marge moindre. Cela se traduit par une augmentation des marges sécurisées à venir de 8 594 KEUR et un impact résultat de -1 545 KEUR.
- 1 541 KEUR à l'acquisition de 22,5% de la société CAPITAL CLUB CONSEIL opérée au cours de l'exercice 2023.

A la clôture annuelle, la société analyse le risque de dépréciation de l'écart d'acquisition en comparant la marge future estimée sur les programmes en cours de développement depuis l'acquisition avec à la valeur comptable de l'écart d'acquisition.

4.2. Immobilisations corporelles

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains						
Terrains en crédit bail						
Constructions						
Construction en crédit bail						
Installations techniques						
Installations techniques en crédit bail						
Autres immobilisations corporelles	2 230	111	-70			2 271
Autres immobilisations corporelles en crédit bail						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes sur immos corp.						
Immobilisations corporelles brutes	2 230	111	-70			2 271
Amortissements et provisions en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains - Amort.						
Terrains en crédit bail - Amort.						
Constructions - Amort.						
Constructions en crédit bail - Amort.						
Installations techniques - Amort.						
Installations techniques en crédit bail - Amort.						
Autres immobilisations corporelles - Amort.	1 752	210	-69			1 894
Autres immobilisations corporelles en CB - Amort.						
Terrains - Prov.						
Terrains en crédit bail - Prov.						
Constructions - Prov.						
Constructions en crédit bail - Prov.						
Installations techniques - Prov.						
Installations techniques en CB - Prov.						
Autres immobilisations corporelles - Prov.						
Autres immobilisations corporelles en CB - Prov.						
Immobilisations corporelles en cours - Prov.						
Amortissements et provisions	1 752	210	-69			1 894
Valeurs nettes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Terrains						
Terrains en crédit bail						
Constructions						
Construction en crédit bail						
Installations techniques						
Installations techniques en crédit bail						
Autres immobilisations corporelles	478	-100	-1			377
Autres immobilisations corporelles en crédit bail						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes sur immos corp.						
Immobilisations corporelles nettes	478	-100	-1			377

4.3. Immobilisations financières

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres de participation	82	0				82
Autres titres immobilisés						
Actions propres						
Créances rattachées à des participations (ANC)						
Créances rattachées à des participations (AC)						
Prêts (ANC)						
Prêts (AC)						
Dépôts et cautionnements (ANC)	234	6	-4			235
Dépôts et cautionnements (AC)						
Autres immobilisations financières (ANC)						
Autres immobilisations financières (AC)						
Intérêts sur créances rattachées						
Intérêts sur titres immobilisés						
Intérêts sur prêts						
Intérêts sur dépôts et cautionnements						
Intérêts sur immobilisations financières						
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
Instruments financiers dérivés (ANC)						
Immobilisations financières brutes	316	6	-4			317

Provisions en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres de participation - Prov.						
Autres titres immobilisés - Prov.						
Actions propres - Prov.						
Créances rattachées à des participations - Prov.						
Créances rattachées (AC) - Prov						
Prêts - Prov.(ANC)						
Prêts (AC) - Prov.						
Dépôts et cautionnements - Prov.(ANC)						
Dépôts et cautionnements (AC) - Prov.						
Autres immobilisations financières - Prov.(ANC)						
Autres immobilisations financières (AC) - Prov.						
Actifs fin. détenus jusqu'à échéance - Prov.						
Actifs fin. disponibles à la vente - Prov						
Provisions						

Valeurs nettes en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Titres de participation	82	0				82
Autres titres immobilisés						
Actions propres						
Créances rattachées à des participations (ANC)						
Créances rattachées à des participations (AC)						
Prêts (ANC)						
Prêts (AC)						
Dépôts et cautionnements (ANC)	234	6	-4			235
Dépôts et cautionnements (AC)						
Autres immobilisations financières (ANC)						
Autres immobilisations financières (AC)						
Intérêts sur créances rattachées						
Intérêts sur titres immobilisés						
Intérêts sur prêts						
Intérêts sur dépôts et cautionnements						
Intérêts sur immobilisations financières						
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance						
Actifs financiers disponibles à la vente						
Instruments financiers dérivés (ANC)						
Immobilisations financières nettes	316	6	-4			317

Échéances en KEUR	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Créances rattachées à des participations (ANC)			
Créances rattachées à des participations (AC)			
Prêts (ANC)			
Prêts (AC)			
Dépôts et cautionnements (ANC)	0	235	
Dépôts et cautionnements (AC)			
Autres immobilisations financières (ANC)			
Autres immobilisations financières (AC)			
Actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Instruments financiers dérivés (ANC)			
Immobilisations financières brutes	0	235	

4.4. Stocks et en cours

Valeurs en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
Stocks de matières premières et autres appro.	11 000		11 000	3 952
Stocks d'encours de biens et services	72 298	1 103	71 195	110 624
Stocks de produits	20 438	1 961	18 477	23 689
Stocks de marchandises	1 840	66	1 774	1 966
Total stocks et en-cours	105 576	3 131	102 446	140 231

Les stocks sont réévalués des marges futures sécurisées sur les programmes dont les travaux ont commencé à la date d'acquisition du groupe GCI. Ces réévaluations sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement de chaque opération concernée. Lorsque la marge attendue sur le programme est inférieure à la marge sécurisée avancée une provision pour dépréciation est constatée.

Réévaluation à la clôture :

Valeurs en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025
Stocks de matières premières et autres appro.			
Stocks d'encours de biens et services	8 020	1 103	6 917
Stocks de produits	1 018	890	128
Stocks de marchandises			
Total stocks et en-cours	9 037	1 993	7 044

Variations des provisions :

Par nature en KEUR	Ouverture	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Stocks de MP et autres appro. - Prov.						
Stocks d'encours et services - Prov.	2 498	1 103	-2 498			1 103
Stocks de produits - Prov.	2 319	2 451	-2 808			1 961
Stocks de marchandises - Prov.	21	45				66
Stocks Provisions	4 838	3 599	-5 306			3 131

4.5. Créances, Autres créances et comptes de régularisation

Par nature en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes	1		1	29
Clients et comptes rattachés	165 198		165 198	310 493
Clients douteux				
Clients Factures à émettre	846		846	1 144
Clients - Effets à recevoir				
Fournisseurs Avoirs à recevoir	57		57	2
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	166 102		166 102	311 669
Créances sociales	4		4	1
Autres créances fiscales (hors IS)	28 996		28 996	23 388
Créances sur TVA	2		2	2
Créances d'exploitation (ANC)				
Créances sur cessions d'immobilisations (AC)				
Créances sur cessions d'immobilisations (ANC)				
Comptes courants débiteurs (AC)	795		795	4 005
Comptes courants débiteurs (ANC)	2 347		2 347	
Débiteurs divers (AC)	6 019		6 019	6 063
Débiteurs divers (ANC)				4
Actionnaires - Capital appelé non versé				
Etat - Impôts sur les bénéfices	2 661		2 661	
Impôts différés actifs	31		31	968
Charges constatées d'avance	476		476	330
Charges à répartir	377		377	874
Aut. Actifs fin.détenus à des fins de transact(AC)				
Instruments financiers dérivés (AC)				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
Actifs destinés à être cédés				
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION	41 708		41 708	35 635

Les débiteurs divers sont constitués pour 476 K€ des frais d'établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement de l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER.

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 2 192 K€ en cumulé au 31 décembre 2025, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

Les charges constatées d'avance sont constituées en totalité de charges d'exploitation à la clôture de l'exercice. Les produits constatés d'avance correspondent pour l'essentiel à la partie des ventes actées des opérations immobilières pour lesquelles, du fait de l'application de la méthode de l'avancement, le produit ne sera constaté qu'au fur et à mesure du degré d'avancement des travaux

Par nature en KEUR	Moins 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes versés sur commandes	1		
Clients et comptes rattachés	165 198		
Clients douteux			
Clients Factures à émettre	846		
Clients - Effets à recevoir			
Fournisseurs Avoirs à recevoir	57		
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	166 102		
Créances sociales	4		
Autres créances fiscales (hors IS)	28 996		
Créances sur TVA	2		
Créances d'exploitation (ANC)			
Créances sur cessions d'immobilisations (AC)			
Créances sur cessions d'immobilisations (ANC)			
Comptes courants débiteurs (AC)	795		
Comptes courants débiteurs (ANC)	2 347		
Débiteurs divers (AC)	6 019		
Débiteurs divers (ANC)			
Actionnaires - Capital appelé non versé			
Etat - Impôts sur les bénéfices	2 661		
Impôts différés actifs	31		
Charges constatées d'avance	476		
Charges à répartir	377		
Aut. Actifs fin.détenus à des fins de transact(AC)			
Instruments financiers dérivés (AC)			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Actifs destinés à être cédés			
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION	41 708		

4.6. Trésorerie nette

Par nature en KEUR	Montants bruts	Dépréciations	31/12/2025	31/12/2024
VMP Détenues jusqu'à échéance				
VMP détenues à des fins de transaction				
VMP sur actions propres				
VMP disponibles à la vente				
Disponibilités	79 632		79 632	78 192
Total trésorerie active	79 632		79 632	78 192
Concours bancaires courants	16 561		16 561	24 371
Total trésorerie passive	16 561		16 561	24 371
Total	63 071		63 071	53 822

4.7. Tableau de variation des capitaux propres (part du groupe)

Par nature en KEUR	Capital	Primes	Résultat Net part du groupe	Réserves	Ecart de conversion	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE
A Nouveau	87 826	323	-1 039	-33 453		53 657
Décalage ouverture clôture						
Mouvements de périmètre						
Mouvements sur le capital	-1 155					-1 155
Résultat Net part du groupe			425			425
Dividendes (-)				-652		-652
Dividendes versés par ME				-5		-5
Variations en KP						
Affectation de résultat			1 039	-1 039		
Autres mouvements						
	86 672	323	425	-35 149		52 270

4.8. Provisions pour risques et charges

Par nature en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
<i>Ecart d'acquisition négatif</i>						
Litiges (PNC)	682	100	-106			676
Litiges (PC)						
Garanties données aux clients (PC)						
Garanties données aux clients (PNC)						
Pertes sur marchés à terme (PNC)	9		-9			
Pertes sur marchés à terme (PC)						
Amendes et pénalités (PNC)						
Amendes et pénalités (PC)						
Pertes de change (PNC)						
Pertes de change (PC)						
Autres risques (PNC)						
Autres risques (PC)	3					3
<i>Provisions Pour Risques</i>	<i>694</i>	<i>100</i>	<i>-115</i>			<i>679</i>
Pensions et obligations similaires (PNC)	214	49				263
Pensions et obligations similaires (PC)						
Restructuration (PNC)						
Restructuration (PC)						
Impôts (PNC)						
Impôts (PC)						
Renouvellement des immobilisations (PNC)						
Renouvellement des immobilisations (PC)						
Grosses réparations (PNC)						
Grosses réparations (PC)						
Autres charges (PNC)						
Autres charges (PC)						
<i>Provisions pour charge</i>	<i>214</i>	<i>49</i>				<i>263</i>
Total	908	149	-115			942

4.9. Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant EUR
55 853 867	1 €	55 853 867

Etendue des droits qu'elles confèrent :

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

4.10. Dettes financières

Valeurs en KEUR	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements et écarts de conversion	Clôture
Emprunts obligataires convertibles (PNC)	65 391		-9 537			55 854
Emprunts obligataires convertibles (PC)						
Autres emprunts obligataires (PNC)						
Autres emprunts obligataires (PC)						
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	71 888		-5 908			65 981
Emprunts auprès des établissements de crédit (PC)						
Participation des salariés aux résultats (PNC)						
Participation des salariés aux résultats (PC)						
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	22	8	-21			8
Autres emprunts et dettes assimilés (PC)						
Dettes rattachées à des participations (PNC)						
Dettes rattachées à des participations (PC)						
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)						
Dettes Financières relatives à la location simple (PNC)						
Dettes relatives au crédit bail (PC)						
Dettes relatives à la location simple (PC)						
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles	565	-357				208
Intérêts sur autres emprunts obligataires						
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	971	-60				911
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées						
Intérêts sur dettes rattachées à des particip.						
Instruments financiers dérivés (PNC)						
Concours bancaires courants	24 371	-7 810				16 561
Emprunts et dettes financières par nature	163 208	-8 219	-15 466			139 523

Échéances en KEUR	Moins 1 an	1 a 2 ans	+ 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (PNC)		55 854	
Emprunts obligataires convertibles (PC)			
Autres emprunts obligataires (PNC)			
Autres emprunts obligataires (PC)			
Emprunts auprès des établissements de crédit (PNC)	4 954	61 027	
Emprunts auprès des établissements de crédit (PC)			
Participation des salariés aux résultats (PNC)			
Participation des salariés aux résultats (PC)			
Autres emprunts et dettes assimilés (PNC)	8		
Autres emprunts et dettes assimilés (PC)			
Dettes rattachées à des participations (PNC)			
Dettes rattachées à des participations (PC)			
Dettes Financières relatives au crédit bail (PNC)			
Dettes Financières relatives à la location simple (PNC)			
Dettes relatives au crédit bail (PC)			
Dettes relatives à la location simple (PC)			
Instruments financiers dérivés (PNC)			
Intérêts sur emprunts obligataires convertibles	208		
Intérêts sur autres emprunts obligataires			
Intérêts sur emprunts auprès des ets de crédit	911		
Intérêts sur autres emprunts et dettes assimilées			
Intérêts sur dettes rattachées à des particip.			
Instruments financiers dérivés (PNC)			
Concours bancaires courants	16 561		
Emprunts et dettes financières par nature	22 642	116 881	

Les emprunts bancaires comprennent un emprunt de 81,5 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition de GreenCity Immobilier pour une durée de 5 ans, arrivant à échéance en octobre 2026. Les emprunts obligataires convertibles ont été souscrits pour une durée de 7 ans arrivant à échéance en octobre 2028.

4.11. Autres dettes et comptes de régularisation

Par nature en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs	48 565	55 772
Fournisseurs - Effets à payer		
Factures non parvenues	39 225	37 401
Clients Avoirs à émettre	382	752
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Fournisseurs d'immobilisations		
Fournisseurs d'immobilisations (PNC)		
Dettes sociales	2 567	3 813
Dettes fiscales (hors IS)	22 532	46 220
Dettes d'exploitation (PNC)		
Etat - Impôts sur les bénéfices (P)	72	1 099
Impôts différés passifs	12 791	15 915
Comptes courants créditeurs	155	3 453
Comptes courants créditeurs (PNC)	2 508	
Dettes diverses	6 442	651
Dettes diverses (PNC)		
Instruments financiers dérivés (PC)		
Passifs financiers détenus à des fins de transact.		
Produits constatés d'avance	123 222	234 166
Ecart d'acquisition négatif		
Compte de liaison passif		
Ecart de conversion passif		
Différences d'évaluation sur instruments de trésorerie - Passif		
Passifs destinés à la vente		
Par nature	258 461	399 241

Par nature en KEUR	Moins 1 an	1 à 2 ans	+ 5 ans
Fournisseurs	48 565		
Fournisseurs - Effets à payer			
Factures non parvenues	39 225		
Clients Avoirs à émettre	382		
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Fournisseurs d'immobilisations			
Fournisseurs d'immobilisations (PNC)			
Dettes sociales	2 567		
Dettes fiscales (hors IS)	22 532		
Dettes d'exploitation (PNC)			
Etat - Impôts sur les bénéfices (P)	72		
Comptes courants créditeurs	155		
Comptes courants créditeurs (PNC)	2 508		
Dettes diverses	6 442		
Dettes diverses (PNC)			
Instruments financiers dérivés (PC)			
Passifs financiers détenus à des fins de transact.			
Produits constatés d'avance	123 222		
Ecart d'acquisition négatif			
Par échéances	245 670		

4.12. Actifs et passifs d'impôt différé

4.12.1. Actifs d'impôt différé

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Flux	Clôture
GREEN CITY HOLDING			
GREEN CITY IMMOBILIER	862	-852	10
GREEN CITY PROMOTION	7	8	15
GREEN CITY COMMERCIALISATION			
SCCV / SNC	99	-93	6
AUTRES ENTITES			
Impôt différé actif	968	-937	31

Valeurs brutes en KEUR	Moins de 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
GREEN CITY HOLDING			
GREEN CITY IMMOBILIER	10		
GREEN CITY PROMOTION	15		
GREEN CITY COMMERCIALISATION			
SCCV / SNC	6		
AUTRES ENTITES			
Impôt différé actif	31		

4.12.2. Passifs d'impôts différés

Valeurs brutes en KEUR	Ouverture	Flux	Clôture
GREEN CITY HOLDING	6 791	-2 486	4 306
GREEN CITY IMMOBILIER			
GREEN CITY PROMOTION			
GREEN CITY COMMERCIALISATION			
SCCV / SNC	9 123	-638	8 485
AUTRES ENTITES			
Impôt différé passif	15 915	-3 123	12 791

5. Informations relatives aux postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires – Produits d'exploitation

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de produits finis et intermédiaires	300 035	343 957
Ventes d'études et prestations de services	1 133	3 546
Ventes de marchandises	650	244
Produits des activités annexes	2 642	3 718
Rabais, remises, ristournes accordés	-991	-725
Total chiffres d'affaires	303 469	350 741

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Production stockée	-46 348	-12 733
Production immobilisée	8 594	-2 522
Variation de JV des immeubles de placement		
Réévaluation des immo. corp. et incorp.		
Réévaluation des instruments financiers		
Subventions d'exploitation	33	105
Subventions virés au résultat		
Autres produits d'exploitation	394	335
Reprises provisions exploitation	4 662	1 276
Produits de cession des immobilisations incorporelles		
Produits de cession des immobilisations corporelles		
Détail des produits d'exploitation	-32 666	-13 539

5.2. Charges d'exploitation

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Achats consommés	226 055	286 597
Autres services extérieurs	9 821	13 410
Services extérieurs	3 145	3 074
Impôts et taxes	728	740
Charges de personnel	13 799	15 006
Autres charges d'exploitation	24	5
Dotations aux amortissements exploitation	428	412
Dotations aux provisions exploitation	3 485	5 632
Charges d'Exploitation	257 484	324 877

5.3. Résultat financier

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Produits des participations	6	20
Dividendes reçus des sociétés en ME		
Revenus des titres immobilisés		
Revenus des prêts		
Produits des autres immobilisations financières		
Autres intérêts et produits assimilés	25	46
Revenus des autres créances et VMP	10	23
Escomptes obtenus		
Gains de change financiers		
Produits nets sur cession de VMP		
Autres produits financiers	37	6
Aut pds fin. - PV&MV / instruments dérivés		
Réévaluation des immo. et dettes financières		
Transfert de charges financières		
Produits de cession des immobilisations financières		
Produits de cession des titres de participation		
Reprises fin. prov. autres immo financières		
Reprises fin. prov. titres de participation		
Reprises fin. provisions sur VMP		
Reprises fin. provisions pour risques et charges		
Intérêts et charges financières	-10 956	-11 724
Escomptes accordés		
Pertes de change financières		
Charges nettes sur cessions de VMP		
Autres charges financières		
VNC des immobilisations financières cédées		
VNC des titres cédées		
Dotations fin. prov. immobilisations financières		
Dotations fin. prov. titres de participation		
Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts		
Dotations fin. provisions sur VMP		
Dotations fin. prov. risques et charges		
Compte de liaison financier		
Résultat financier	-10 878	-11 630

5.4. Résultat exceptionnel

Valeurs en KEUR	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs		
Subventions virées au résultat		
Autres produits exceptionnels		
Boni de fusion en résultat		
Transferts de charges exceptionnelles		
Produits de cession immobilisations incorporelles		
Produits de cession immobilisations corporelles		
Produits de cession immobilisations financières		1
Produits de cession titres de participation		0
Reprises except. amort. immobilisations incorp.		
Reprises except. amort. immobilisations corp.		
Reprises except. provisions réglementées		
Reprises except. prov. pour risques et charges		
Reprises except. prov. immobilisations incorp.		
Reprises except. prov. immobilisations corp.		
Reprises except. provisions sur titres		
Reprises except. prov. autres immobilisations fin.		
Reprises except. provisions sur stocks		
Reprises except. prov. autres actifs circulants		
Reprises except. provisions sur VMP		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0
Charges sur exercices antérieurs		
Autres charges exceptionnelles		
Mali de fusion en résultat		
VNC des immobilisations incorporelles cédées		
VNC des immobilisations corporelles cédées		-2
VNC des immobilisations financières cédées		-1
VNC des titres cédés		0
Dotations except. amort. immobilisations incorp.		
Dotations except. amort. immobilisations corp.		
Dotations except. provisions réglementées		
Dotations except. prov. pour risques et charges		
Dotations except. prov. immobilisations incorp.		
Dotations except. prov. immobilisations corp.		
Dotations except. provisions sur titres		
Dotations except. prov. autres immobilisations fin.		
Dotations except. provisions sur stocks		
Dotations except. prov. autres actifs circulants		
Dotations except. provisions sur VMP		
Compte de liaison exceptionnel		
Résultat exceptionnel		-3

5.5. Charge d'impôt

Valeurs en KEUR	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Résultat consolidé avant impôt	2 442	-2 081
Taux d'impôt théorique	25,70%	25,70%
Impôt Théorique (A)	628	-535
Effet des Différences Permanentes(B)	202	135
<i>Effet des différences temporaires</i>		
<i>Effet des taxations à taux réduit</i>	-14	-2
<i>Effet des différentiels de taux N/N-1</i>		
<i>Effet des taxations hors groupe sociétés transparentes</i>	-512	
<i>Effet des déficits reportables / Pertes fiscales non activées</i>		-6
<i>Effet intégration fiscale</i>	312	140
<i>Effet des crédits d'impôts imputés sur l'exercice</i>	-27	-32
Total Autres Eléments (C)	-241	100
Charge d'impôt effectivement constatée (A+B+C) = (D)	589	-299
Taux effectif d'impôt	24,12%	14,38%
Contrôle		
Impôt société constaté	2 775	5 329
Impôt différé constaté	-2 186	-5 628
Total (E)	589	-299
Ecart (D - E)	0	0

Le tableau de preuve d'impôt a été modifié pour prendre en considération l'imposition du résultat des sociétés transparentes revenant aux associés externes à un niveau différent. Cela conduit à une meilleure présentation du calcul de la charge d'impôt du groupe.

5.6. Evènements postérieurs au bilan du 31 décembre 2025

Aucun événement postérieur à l'exercice n'est à signaler comme ayant une incidence significative sur les capitaux propres consolidés du groupe.

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

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

5.7. Evènements en cours à la clôture

Aucun évènement en cours à la clôture n'a eu d'impact sur les comptes 2025.

6. Autres informations

6.1. Effectifs

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres et professions supérieures	76	82
Techniciens et agents de maîtrise		
Employés	78	85
Ouvriers		
Effectifs	154	167

6.2. Engagements financiers

Ces tableaux ont été élaborés par compilation des informations recueillies sur chaque bilan individuel. Les engagements des sociétés consolidées par intégration proportionnelle sont mentionnés pour leur montant proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt de la mère du groupe consolidé.

6.2.1. Dettes garanties par des suretés réelles

KEUR	Montant garanti	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles	72 159	56 062
- Emprunt initial majoré des intérêts courus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889	66 014
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
TOTAL	155 049	122 076

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

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2025
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

6.2.2. Cautions Green City Immobilier

SCCV / SNC	Montant KEUR
SCCV LE 360	600
SNC CLOS ARLATEN	1 500
VAL D'ORMIERES	1 000
SNC LE SEGUR (25B ALLEE MAURICE SARRAUT)	1 500
LE CAMBRIDGE	1 000
DUC DE SULLY	1 750
LE VIREBENT	1 050
NOVA BELLA	2 750
L'OREE DU PARC	2 500
PAVILLON FLORA	1 550
SARTROUILLE LES INDES	500
LE STANFORD	950
NANTES BOIS HARDY	500
NANTES BOTTIERE PIN SEC	500
SCCV MONTEVERDI (Partie 549)	500
Cautions	18 150

6.2.3. Engagements SCCV

Valeurs en KEUR		Engagements donnés		Engagements reçus	
ENTITE	Caution	Promesse d'affectation hypothécaire	Caution	GFA	
SAPIENZA		2 160		1 341	
SCCV LE 360	600	2 056	600	4 312	
CONFLUENCES		30 790		24 275	
SCCV 7 CHEMIN GRAMONT		26 905		17 925	
SNC CLOS ARLATEN	1 500	11 411	1 500	10 471	
VAL D'ORMIERES	1 000	2 560	1 000	236	
SQUARE VICTORIA (ex 81 CHEMIN DES CARMES)		11 057		6 499	
SCCV L'IMPUSION	385	2 600		1 469	
LE BELLEFONT		3 548		3 305	
SNC LE SEGUR (25B ALLEE MAURICE SARRAUT)	1 500	17 550	1 500	15 311	
LES JARDINS DU CARDINAL		6 174		758	
SCCV PASSAGE SAINT-MANDE		7 359		6 132	
LE MOULIN (794)				4 645	
VILLA LUTECE		4 389		4 001	
SCCV LA GENTILHOMMIERE				3 688	
EURYDICE		10 963		1 901	
SCCV CENTRAL PARK		2 000		1 050	
LE CAMBRIDGE	1 000	3 535	1 000	7 477	
DUC DE SULLY	1 750	4 751		16 833	
SCCV COURS JASMIN		1 700		978	
LE VIREBENT	1 050	2 338	1 050	6 967	
L'EXPLORATEUR		20 208		16 840	
ONDULATION		26 246		3 820	
FLORENCIA		900		597	
NOVA BELLA	2 750	10 008	2 750	20 492	
L'OREE DU PARC	2 500	8 658	2 500	18 548	
RESIDENCE AMEDEE		4 077		3 620	
LE TREVISE		2 024		1 324	
ROMANCE		4 656		2 289	
LE MADAILLAN		8 546		1 711	
SOLISSIME		1 400		849	
LEMAN 360		4 150		3 559	
PAVILLON FLORA	1 550	3 100	1 550	11 152	
SARTROUILLE LES INDES	500	0	500	8 481	
WOOD GARDEN		11 272		10 209	
BIOSPHERE		14 027		12 650	
LA FREGATE		900		592	
LE STANFORD	950	3 223	950	6 753	
L'OCEANIA		12 566		11 540	
PASSAGE PASTEUR		13 301		10 115	
MARINASOL		5 275		4 672	
OXFORD LAB		4 222		1 722	
LE NAUTILIA		5 449		5 009	
CROIX PASTEL		1 560		718	
LE SYCOMORE		7 330		6 667	
JARDINS DE BRENNUS 2		1 200		618	
VILLEMOMBLE SAINT-CHARLES				9 577	
NANTES BOIS HARDY	500		500	7 459	
PAVILLON MARLY		4 898		1 178	
HEREDIA		2 160		1 220	
VILLA SALEVE		5 536		4 998	
JARDINS NOTRE-DAME		5 500		20 375	
LAGRADA		300		0	
BONDY LES MERISIERS				516	
NANTES BOTTIERE PIN SEC	500		500	8 918	
PAVILLON LENA		9 628		7 677	
SCCV 81 CHEMIN DES CARMES				6 499	
SCCV MONTEVERDI (Partie 549)	500	1 734	500	3 642	
	18 535	357 900	16 400	376 179	

6.3. Honoraires des commissaires aux comptes

Valeur en KEUR	Valeur en KEUR
----------------	----------------

Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	251
Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes est proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

6.4. Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à identifier la situation individuelle des dirigeants.

6.5. Impact affectation du prix d'acquisition sur le résultat consolidé

KEUR	Exercice N	Dont PPA	Exercice N hors PPA	Exercice N-1
Chiffre d'affaires	303 469		303 469	350 741
Autres produits d'exploitation	-32 666	-7 727	-24 939	1 827
Achats consommés	226 055		226 055	286 597
Charges de personnel	13 799		13 799	15 006
Autres charges d'exploitation	12 990		12 990	16 490
Impôts et taxes	728		728	740
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 913	1 993	1 517	6 044
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	13 320	-9 720	23 039	27 691
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées				
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	13 320	-9 720	13 320	27 691
Charges et produits financiers	-10 878		-10 878	-11 629
Charges et produits exceptionnels	0		0	-3
Impôts sur les résultats	589	-2 498	589	3 650
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES	1 853	-7 222	9 075	12 410
Résultats net lié aux entités mises en équivalence	190		190	233
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	2 043	-7 222	9 265	13 643
Intérêts minoritaires	1 618	-155	1 773	2 489
RESULTAT NET (Part du groupe)	425	-7 067	7 492	10 155