

Icade Promotion

Société par actions simplifiée au capital de 29 683 456 euros
Siège Social : 1 avenue du Général de Gaulle, 92800 PUTEAUX
784 606 576 R.C.S NANTERRE

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 29 JUIN 2026

LA SOUSSIGNEE :

Icade, société anonyme au capital de 116 203 258,54 euros, dont le siège social est situé au 1 avenue du Général de Gaulle 92800 PUTEAUX France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 582 074 944, représentée par Nicolas Joly, Directeur Général,

Prise en sa qualité d'associé unique de la Société, propriétaire de la totalité des 7.420.864 actions composant le capital social de la Société (l' « **Associé Unique** »),

Reconnaissant avoir été mise en possession, en temps opportun, des documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires, dont les documents suivants :

- L'inventaire et les comptes annuels au 31 décembre 2025
- Le rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé établi par le Président
- Le rapport du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été tenus au siège social à la disposition du Commissaire aux comptes, régulièrement informé.

A pris les décisions ci-après relatives à :

ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
2. Quitus aux dirigeants
3. Affectation du résultat de l'exercice
4. Constatation de l'absence de conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de commerce
5. Renouvellement du mandat de Nicolas Joly en qualité de Président
6. Pouvoirs en vue des formalités

PREMIERE DECISION : APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Président et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le(s) rapport(s).

L'Associé Unique prend acte qu'aucune dépense somptuaire et charge non déductible telles que visées par l'article 39-4 du C.G.I. n'a été engagée au titre de l'exercice.

DEUXIEME DECISION : QUITUS AUX DIRIGEANTS

L'Associé Unique donne quitus entier et sans réserve au Président et au Directeur Général de l'exécution de leurs mandats au cours de l'exercice écoulé.

TROISIEME DECISION : AFFECTATION DU RESULTAT

L'Associé Unique constate que le résultat net de l'exercice est constitué par une perte de - 41 346 585,44 euros, et après avoir pris connaissance du rapport de gestion, décide de l'affecter de la façon suivante :

Résultat de l'exercice :	-	41 346 585,44 €
Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale »		0,00 €
Augmenté du « Report à Nouveau » antérieur	-	70 430 359,97 €
<i>Soit un résultat distribuable de :</i>	-	111 776 945,41 €
Dividende distribué à l'associé unique :		0,00 €
Solde affecté au compte « Report à Nouveau »	-	111 776 945,41 €

A la suite de cette affectation du résultat :

- les capitaux propres de la Société demeurent supérieurs à la moitié du capital social ; et
- le compte Report à Nouveau est porté à la somme de -111 776 945,41 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé le montant des sommes distribuées au titre des trois derniers exercices.

Aucune distribution n'a été réalisée au cours des 3 derniers exercices.

QUATRIEME DECISION : CONVENTIONS REGLEMENTEES

L'Associé Unique déclare qu'aucune convention entrant dans le champ d'application des articles L. 227-10 et suivants n'a été conclue ni reconduite tacitement au cours de l'exercice écoulé.

CINQUIEME DECISION : RENOUELEMENT DU MANDAT DE NICOLAS JOLY EN QUALITE DE PRESIDENT

L'Associé Unique, après avoir rappelé que le mandat de Président de Nicolas JOLY arrive à expiration à l'issue des présentes décisions, décide en conséquence de renouveler son mandat pour une durée de trois années, laquelle prendra fin à l'issue des décisions de l'associé unique statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, conformément à l'article 10.1 des statuts de la Société.

L'Associé Unique rappelle que Monsieur Nicolas JOLY ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président de la Société. Il aura droit au remboursement de ses frais sur présentation de justificatifs.

SIXIEME DECISION : POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités qui seront nécessaires relativement aux décisions visées ci-dessus.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'Associé Unique.



Icade
(L'Associé Unique)

Bilan Actif

Rubriques (en K€)	Montant brut	Amortissements Provisions	Montant Net 31/12/2025	Montant net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	21 872	14 757	7 115	7 612
Fonds commercial	994	994		
Autres immobilisations incorporelles	2 979		2 979	3 582
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	11 357	6 827	4 530	5 750
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 779	2 235	544	826
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	340		340	229
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	94 453	17 802	76 651	80 527
Créances rattachées à des participations	334 369	6 371	327 998	261 841
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	44 689	42 715	1 974	1 352
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	513 832	91 702	422 131	361 718
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production	27 120	10 469	16 651	21 099
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 025		1 025	923
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	82 606	1 220	81 387	83 960
Autres créances	420 786		420 786	356 207
Charges constatées d'avance	1 349		1 349	1 216
Capital souscrit et appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	18 220		18 220	17 801
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	15 183		15 183	38 982
TOTAL ACTIF CIRCULANT	566 289	11 689	554 600	520 188
Frais d'émission des emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif				
TOTAL GENERAL	1 080 122	103 391	976 731	881 906

Bilan Passif

Rubriques (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
Capital social (dont versé : 29 683)	29 683	29 683
Primes d'émission, de fusion, d'apport	90 559	90 559
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	7 684	7 684
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	45	45
Autres réserves		
Report à nouveau	(70 430)	38 622
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(41 347)	(109 053)
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	16 195	57 542
Fonds non remboursable		
Avances conditionnées		
Droits du concédant		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	68 814	61 751
Provisions pour charges	9 125	9 866
TOTAL DES PROVISIONS	77 939	71 617
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 981	17 008
Emprunts et dettes financières divers	436 855	139 084
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		27
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 596	60 850
Dettes fiscales et sociales	41 673	41 630
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 777	3 369
Autres dettes	321 872	485 130
Produits constatés d'avance	4 842	5 649
TOTAL DES DETTES	882 597	752 747
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif		
TOTAL GENERAL	976 731	881 906

Compte de résultat

Rubriques (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue	88 398	97 999
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	88 398	97 999
Production stockée	(3 862)	(16 416)
Production immobilisée		
Subventions	129	1 549
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	7 472	5 110
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	269	600
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	92 406	88 842
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achat de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)	11 283	11 441
Autres achats et charges externes	54 525	54 129
Impôts, taxes et versements assimilés	3 154	2 883
Salaires	46 302	49 555
Cotisations sociales	21 771	21 989
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	4 498	4 713
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	1 698	3 970
Dotations aux provisions	4 544	4 859
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	46	
Autres charges	3 098	3 808
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	150 919	157 347
RESULTAT D'EXPLOITATION	(58 514)	(68 505)

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
De participation	66 385	39 814
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	222	178
Reprises sur dépréciations et provisions	22 242	5 683
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	49	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	419	706
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	89 317	46 381
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	39 087	35 470
Intérêts et charges assimilées	33 707	50 684
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	271	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		641
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	73 065	86 795
RESULTAT FINANCIER	16 252	(40 415)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(42 262)	(108 919)
Produits exceptionnels		224
Charges exceptionnelles		1 210
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(986)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(915)	(852)
TOTAL DES PRODUITS	181 723	135 447
TOTAL DES CHARGES	223 069	244 500
BENEFICE OU PERTE	(41 347)	(109 053)

Annexes



- Note 1 Principaux évènements de l'exercice

Aucun événement particulier n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

- Note 2 Informations préliminaires

L'exercice clos le 31/12/2025 présente un total de bilan avant répartition de 976 731 milliers d'euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, dont le total des charges est de 223 069 milliers d'euros et dont le total des produits est de 181 723 milliers d'euros, dégage un résultat de (41 347) milliers d'euros.

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

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

- Note 3 Principes et méthodes comptables

3.1. Textes appliqués et changements de méthode comptable

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément aux hypothèses de base de continuité d'exploitation et d'indépendance des exercices.

A compter du 1er janvier 2025, les comptes annuels de la Société sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2022-06 homologué le 30 décembre 2023 venant modifier le Plan Comptable Général. Les nouvelles dispositions s'appliquent uniquement à l'exercice 2025, sans retraitement de l'exercice 2024.

Les principales évolutions de ce nouveau règlement concernent la présentation du résultat exceptionnel et la suppression de la technique des transferts de charges.

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan Comptable Général, le résultat exceptionnel comprend uniquement :

- les produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel,
- les écritures comptables d'origine purement fiscale,
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat pour des considérations fiscales,
- et les corrections d'erreurs ne concernant pas les capitaux propres.
- Ces changements n'ont pas d'impact significatif sur les comptes de la Société.

3.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, dans le respect du principe de prudence.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice. Elles ont été réalisées dans un contexte immobilier toujours incertain.

3.3. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent les recommandations de l'ANC 2016-07. Après analyse, les durées d'usage antérieures ressortent conformes aux durées d'utilité.

3.3.1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Tel est le cas des logiciels informatiques qui sont amortis sur une période de 1 à 3 ans.

Les malis techniques ont été reclassés en 2024 dans la rubrique du bilan en « Autres immobilisations financières ».

Les fonds commerciaux sont amortis si leur durée de vie peut être estimée. Dans le cas contraire, un test annuel de perte de valeur est réalisé en comparant la valeur nette comptable à la valeur de réalisation (actualisation des cash-flows futurs). Une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur de réalisation

3.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements figurant à l'actif sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité pour chaque catégorie d'immobilisation.

Les taux retenus sont les suivants :

Constructions de 2,33% à 10% L

Installations générales, agencements de 10% à 33,33% L

Matériel de bureau de 20% à 100% L

Matériel informatique 33,33% L

Mobilier de bureau de 10% à 100% L

Installations générales, agencements de 10% à 33,33% L

3.4. Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Les malis de fusion font l'objet d'un test de valeur suivant une approche DCF.

3.5. Stocks et en-cours de production

Promotion immobilière

Les stocks sont évalués au coût de construction (charges directes de construction) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode à l'avancement des travaux.

Les frais généraux et les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur vénale.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production.

Les frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Lorsque les coûts encourus du programme sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

La société évalue en fin d'année la valeur de ces stocks en fonction de leur valeur de revente pour les stocks en cours de construction. Une revue des dépenses d'études est effectuée pour s'assurer qu'elles correspondent à des projets dont la réalisation est certaine. Dans le cas contraire, une provision est constituée sur la valeur du stock en cas de valeur de revente probable inférieure à la valeur d'inventaire des stocks d'en cours.

3.6. Créances et dettes

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non-recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficultés de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

Dans le cadre de son activité d'AMO, la société gère des opérations de mandat.

Dans ce cas, les factures reçues ou émises par le mandataire pour le compte du mandant sont constatées dans un compte de dette ou créance vis-à-vis de ce dernier.

3.7. Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3.8. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur est inférieure à la valeur nette comptable.

3.9. Dettes financières et couverture de taux

3.9.1. Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement.

3.9.2. Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant. Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.
- 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

3.10. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les réservations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

Les provisions sont constituées conformément aux principes comptables généralement admis. Les provisions sont constituées dès la connaissance des litiges et reprises lors du dénouement de ces derniers.

Les provisions pour risques couvrent les risques financiers sur les filiales déficitaires et les risques inhérents à l'exploitation, évalués individuellement.

Les provisions pour charges sont appréhendées lors de chaque exercice par nature de charges.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est à dire lorsque la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,80 % au 31 décembre 2025, 3,28 % au 31 décembre 2024

Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- table de mortalité hommes-femmes :

tables INSEE hommes-femmes 2021-2023 au 31 décembre 2025,

tables INSEE hommes-femmes 2020-2022 au 31 décembre 2024 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités pour médaille du travail sont identiques à celles utilisées ci-dessus.

3.11. Prise en compte des résultats des SCI et SNC

Par disposition statutaire, les résultats des SCI et SNC ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, sont comptabilisés par ICADE PROMOTION l'année même de leur constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés.

Les SCI et SNC, dont les quotes-parts de résultat sont prises en compte dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

3.12. Rémunération des organes de direction

L'information sur les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction au titre de l'exercice ne peut être fournie car elle permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

3.13. Reconnaissance des revenus

3.13.1. Chiffre d'affaires

Opérations de promotion logement

La Société a choisi de retenir la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier, selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement appliqué est le produit de :

- l'avancement commercial correspondant au rapport entre les ventes réalisées et le chiffre d'affaires budgété hors taxe d'une part,
- et de l'avancement technique déterminé sur la base des dépenses réelles encourues à la date de clôture par rapport aux dépenses de travaux budgétées d'autre part.
- l'avancement foncier : la charge foncière est reconnue dans sa totalité, dès l'acquisition du terrain.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus. Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

Cas des programmes livrés : les produits sont comptabilisés au moment de la cession des lots.

Opérations de lotissement

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat sur les opérations en lotissement est réalisée à la signature de l'acte authentique.

Le principe de cette comptabilisation consiste à reprendre globalement au compte de résultat les flux constatés en cours d'année.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

3.13.2. Honoraires de gestion et de commercialisation

Les honoraires de gestion représentent la rémunération du promoteur pour sa gestion administrative et technique du programme, cette assistance peut être d'ordre financier, juridique ou encore technique.

Les honoraires de commercialisation représentent la rémunération du promoteur pour le placement auprès d'acheteurs, des divers lots d'appartement et parking destiné à la vente.

Les honoraires de gestion sont assis sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel TTC de chaque opération. La facturation dépend de l'avancement technique de l'opération.

Pour ce qui est des missions de commercialisation, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires calculés proportionnellement au chiffre d'affaires des ventes réalisées.

3.13.3. Autres produits

Les autres produits sont principalement réalisés par les activités annexes de la société telles que la mise à disposition de personnels auprès d'autres sociétés du groupe ou la refacturation de certain poste de charge tel que le loyer.

- Note 4 Autres informations

4.1. Régime Fiscal

La société est la société tête de groupe d'une intégration fiscale.

4.2. Honoraires du Commissaire aux Comptes

La Société étant incluse dans le périmètre de consolidation de la Société ICADE SA qui publie cette information, elle est donc dispensée de communiquer cette information dans l'annexe des comptes annuels.

4.3. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par la Société ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan Comptable Général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

4.4. Evénements post-clôture

Conflit au moyen Orient

Depuis fin février 2026, le Moyen-Orient fait face à un conflit armé et des tensions géopolitiques majeures liées à la situation en Iran. Bien qu'il soit difficile à ce stade d'en mesurer les conséquences et que les activités du groupe soient concentrées en France, Icade suit avec attention les développements de ce conflit susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, en ce compris les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêts, l'inflation, le coût des matières premières ou les chaînes d'approvisionnement.

Accord de rupture convention collective

Le 16 mars 2026, le Groupe Icade a conclu avec les partenaires sociaux un accord de rupture conventionnelle collective transmis le même jour à la Direction régionale interdépartemental de l'économie, de l'emploi du travail et des solidarités (DRIETS) pour son homologation. Il permettra à un certain nombre de salariés de quitter l'entreprise sur la base du volontariat. Cet accord, qui s'inscrit dans le respect des dispositions légales et conventionnelles en vigueur, concerne environ 10 % des effectifs.

Sa mise en œuvre aura pour effet de réduire les charges de personnel du Groupe lors des prochains exercices. Les coûts liés à cet accord dépendront du nombre de salariés volontaires et seront constatés lors de leur engagement effectif.

- **Note 5 Sur le compte de résultat**

- **5.1 Ventilation du chiffre d'affaires**

Ventilation du chiffre d'affaires par catégorie d'activités		
(En K€)	2025	2024
Chiffre d'affaires activité promotion	13 188	25 143
Honoraires de Promotion	59 900	51 792
Honoraires de Commercialisation	10 776	9 739
Prestations de Services	2 296	2 968
Prestations de Services à l'Exportation		
Locations diverses		
Mise à disposition de personnel & refacturation	(6)	15
Refacturations Services Extérieurs	2 241	8 340
Autres Produits d'activité	3	2
TOTAL	88 398	97 999

- **5.2 Autres produits d'exploitation**

(En K€)	2025	2024
Production stockée	(3 862)	(16 416)
Subvention d'exploitation	129	1 549
Reprise sur amortissements et provisions	7 472	5 110
Autres produits	269	600
TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 008	(9 157)

Le poste « reprise sur amortissements et provisions » s'élève à 7.472 k€ et concerne que des reprises sur provisions.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprise de provisions pour litiges pour 3 858 k€;
- de reprise de provisions sur engagements sociaux pour 559 k€ ;
- de reprise de provisions pour impôts pour 265 k€ ;
- de reprise de provisions sur créances clients pour 105 k€ ;
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 2.685 k€.

- 5.3 Charges d'exploitation

(En K€)	2025	2024
Achats consommés	12 554	10 561
Honoraires et sous-traitance	6 522	6 675
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	8 926	11 679
Publicité relations publiques	3 296	2 973
Autres services extérieurs	34 510	33 683
Achats et services extérieurs	65 809	65 571
CFE et CVAE	349	58
Taxes foncières & autres impôts locaux	234	284
Organic et TVA sur marchands de biens	93	141
Taxes assises sur les salaires	1 806	1 940
Autres taxes	672	460
Impôts, taxes et assimilés	3 154	2 883
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	46 302	49 555
Charges sociales Autres charges	21 771	21 989
Charges de personnel	68 073	71 544
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	4 498	4 713
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	4 544	3 969
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	1 698	4 859
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	46	
Dotations aux amortissements & aux provisions	10 740	13 541
Autres charges	3 098	3 808
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	150 919	157 347

- 5.4 Résultat financier

(En K€)	2025	2024
Impact net des quotes-parts de résultat des Sociétés	32 729	(5 769)
Intérêts nets sur dettes financières nettes	(489)	(8 303)
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	1 066	4 222
Produits nets cessions FCP et SICAV	419	706
Intérêts découvert bancaire	(103)	(176)
Dot. aux provisions sur titres	(4 804)	(785)
Dot. aux provisions des créances rattachées	(5 804)	
Dot. aux provisions risques filiales	(28 480)	(34 689)
Dot. aux provisions risques financiers		
Rep. provisions sur titres	222	4
Rep. provisions des créances rattachées		
Rep. provisions risques filiales	22 021	5 640
Rep. aux provisions risques financiers		
Produits nets sur cessions d'immobilisations financières	(222)	
Autres produits et charges financières	(303)	(1 264)
RESULTAT FINANCIER	16 252	(40 414)

Les intérêts sur dettes financières sont liés aux différents financements accordés par la société ICADE.

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

- **Note 6 Sur le bilan**

- **6.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières**

(En K€)	Valeur brute début 2025/AN	Augmentations Réévaluations 2025/AN	Acquisitions 2025/AN
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Logiciels	18 977		
Marque CAPRI	457		
Fonds commercial	994		
Immos. Incorporelles en cours	3 582		1 855
Total immobilisations incorporelles	24 011		1 855
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
Constructions sur sol propre	18		
Constructions sur sol d'autrui	11 394		
Insta. générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
Installations générales, agencements et aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 821		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	229		111
Total immobilisations corporelles	14 462		111
Immobilisations financières			
Participations	356 155		143 245
Autres titres immobilisés			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Prêts et autres immobilisations financières	44 066		802
Total immobilisations financières	400 221		144 047
TOTAL GENERAL	438 695		146 014

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir.

Le poste « Participations » au 31/12/2025 est constitué de 94.5 M€ de titres de participations et 334.4 M€ de créances rattachées à des participations.

Les acquisitions du poste « Participations » correspondent à :

- 16 M€ sur les titres de participations ;
- 127 M€ sur les créances rattachées à des participations.

(En K€)	Diminutions		Valeur brute fin 2025/AN
	Virements poste à poste 2025/AN	Cessions 2025/AN	
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Logiciels	2 447	9	21 415
Marque CAPRI			457
Fonds commercial			994
Autres postes d'immobilisations incorporelles	- 2 447	11	2 979
Total immobilisations incorporelles		20	25 845
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
Constructions sur sol propre			18
Constructions sur sol d'autrui		56	11 339
Insta. générales, agencements des constructions			
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
Inst. générales, agencements, aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique		42	2 779
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances/acomptes			340
Total immobilisations corporelles		98	14 476
Immobilisations financières			
Participations		70 578	428 822
Autres titres immobilisés			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Prêts et autres immobilisations financières		180	44 689
Total immobilisations financières		70 759	473 511
TOTAL GENERAL		70 876	513 832

Les diminutions du poste « Participations » correspondent :

- 15.3 M€ € sur les titres de participations ;
- 55.3 M€ sur les créances rattachées à des participations.

- 6.2 Etat des amortissements et dépréciations

Immobilisations amortissables (En K€)	Montant début 2025/AN	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025/AN
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 127	2 939	5	15 061
Total des immobilisations incorporelles	12 127	2 939	5	15 061
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	18			18
Constructions sur sol d'autrui	5 644	1 201	37	6 809
Installations générales, agencements des constructions.				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 995	357	117	2 235
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	7 657	1 559	154	9 062
TOTAL GENERAL	19 785	4 498	159	24 124

(En K€)	Dotations	Reprises
Dotations et reprises d'exploitation	10 740	7 472
Dotations et reprises financières	39 087	22 242
TOTAL	49 827	29 715

- 6.3 Stocks et en-cours

(En K€)	31/12/2024	Variation	31/12/2025
Stocks de M.P. et approv.			
En-cours de production de biens	32 745	(5 625)	27 120
Valeurs brutes	32 745	(5 625)	27 120
Dépréciation	11 646	(1 177)	10 469
Dépréciations	11 646	(1 177)	10 469
VALEURS NETTES	21 099	(4 448)	16 651

Les montants des stocks au 31 décembre 2025 de 16.651 k€ intègrent :

- les frais d'études pour 3.219 k€
- les terrains et réserves foncières pour 14.516 k€

Au 31 décembre 2025, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 10.469 k€.

- 6.4 Créances d'exploitation

(En K€)	31/12/2024	31/12/2025
Avances et acomptes fournisseurs	923	1 025
Créances clients	85 096	82 605
Autres créances	356 207	420 786
Valeurs brutes	442 226	504 416
Dépréciations fournisseurs		
Dépréciation de créances clients	1 136	1 220
Dépréciations des autres créances		
Dépréciations	1 136	1 220
VALEURS NETTES	441 090	503 196

- 6.5 Etat des Créances et dettes

ETAT DES CREANCES (En K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	334 369	334 369	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	44 689		44 689
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	379 058	334 369	44 689
ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	2	2	
Autres créances clients	82 606	82 606	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	178	178	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	778	778	
Taxe sur la valeur ajoutée	13 468	13 468	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	115	115	
Groupe et associés (2)	372 830	372 830	
Débiteurs divers	34 122	34 122	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	504 099	504 099	
Charges constatées d'avance	1 349	1 349	
TOTAL DES CREANCES	884 505	839 817	44 689

(1) Prêts accordés en cours d'exercice

(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit				
- à un an maxi	34 475	34 475		
- à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	436 855	4 855	432 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	56 596	49 037	7 559	
Personnel et comptes rattachés	14 510	14 510		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 453	8 453		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	17 255	17 255		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 455	1 455		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 777	2 777		
Groupe et associés (2)	287 977	278 262	1 768	7 947
Autres dettes	34 600	34 600		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 842	4 842		
TOTAL DES DETTES	899 795	450 521	441 327	7 947

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés personnes physiques

- 6.6 Valeurs disponibles

(En K€)	Montant net au 31/12/2024	Variation	Montant net au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	38 982	(23 799)	15 183
Divers Banques	17 801	419	18 220
Intérêts courus à recevoir			
TOTAL TRÉSORERIE ACTIVE	56 783	(23 379)	33 403

(En K€)	Montant net au 31/12/2024	Variation	Montant net au 31/12/2025
Valeurs disponibles (actif brut)	56 783	(23 379)	33 403
Découverts courant (passif)	(17 008)	(974)	(17 981)
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	39 775	(22 406)	15 422

Les valeurs mobilières de placements sont constituées d'OPCVM monétaires.

La plus-value latente sur les valeurs mobilières de placement est non significative.

- 6.7 Capitaux propres

(En K€)	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat (1)	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	29 683						29 683
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	90 559						90 559
Ecart de réévaluation Ecart d'équivalence							
Réserve légale	7 684						7 684
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	45						45
Autres réserves							
Report à nouveau	38 622	(109 053)					(70 430)
Résultat de l'exercice	(109 053)	109 053				(41 347)	(41 347)
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	57 542					(41 347)	16 195

(1) Décision du procès-verbal des décisions de l'associé unique

Capital social

Le capital social d'ICADE PROMOTION d'un montant de 29 683 456 Euros, est composé de 7 420 864 actions d'une valeur nominale de 4 euros chacune détenues intégralement par la société Icade SA.

La prime de fusion est issue de la Transmission universelle de Patrimoine réalisée avec, anciennement ICADE PROMOTION.

Société consolidante

La société est consolidée par intégration globale dans la société ICADE SA, RCS 582 074 944 dont le siège social se situe au 1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 92800 PUTEAUX.

Les comptes consolidés du groupe Icade sont disponibles sur le site Icade.fr

- 6.8 Provisions et dépréciations

Diminutions :						
Nature des provisions (En K€)	Montant au début 2025/AN	Augmentations: Dotations	Utilisées	Non Utilisées	Reprises	Montant à fin 2025/AN
PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL DES PROVISIONS REGLEMENTEES						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour litiges	4 544	1 979	570		570	5 953
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>	4 544	1 979	570		570	5 953
Provisions pour pensions et obligations similaires	7 445	71	559		559	6 958
Provisions pour impôts	2 217		265		265	1 953
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer	204	11				215
<i>Sous total provisions pour charges</i>	9 866	83	824		824	9 125
Autres provisions pour risques et charges	57 207	30 962	25 309		25 309	62 860
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						77 939
PROVISIONS POUR DEPRECIATION						
Sur immobilisations incorporelles	690					690
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	13 221	4 804	222		222	17 802
Sur autres immobilisations financières	43 282	5 804				49 086
Sur stocks et en-cours	11 646	1 508	2 685		2 685	10 469
Sur comptes clients	1 136	189	105		105	1 220
Autres provisions dépréciations						
TOTAL DES PROVISIONS POUR DEPRECIATION						79 267
TOTAL GENERAL						157 206
Dont dotations et reprises d'exploitation		6 242		7 472		
Dont dotations et reprises financières		39 087		22 242		
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

- **6.9 Dettes financières**

(en K€)	Montants nets 31/12/2024	Variation	Montants nets 31/12/2025
Découverts bancaires	17 008	974	17 981
Intérêts courus			
Etablissements de crédit	17 008	974	17 981
Dépôts et cautionnement reçus	53	0	53
Dettes rattachées à des participations	139 032	297 771	436 803
TOTAL	156 093	298 745	454 837

Le poste « Dettes rattachées à des participations » (Emprunts et dettes financières directes)

se compose essentiellement de 432.000 k€ de prêts d'ICADE SA au 31/12/2025 en remplacement des avances en comptes courant contre 138.000 k€ au 31/12/2024

- 6.10 Dettes d'exploitation

En K€	2024	Variation	2025
Avances et acomptes reçus sur commandes	27	(27)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 850	(4 254)	56 596
Dettes fiscales et sociales	41 630	43	41 673
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 369	(592)	2 777
Autres dettes	485 130	(163 258)	321 872
Valeurs nettes	591 006	(168 088)	422 918
Produits constatés d'avance	5 649	(807)	4 842
Valeurs nettes	5 649	(807)	4 842

Le poste « Autres dettes » est constitué principalement de :

- 9 830.7 k€ d'avance en compte courant d'ICADE SA au 31/12/2025 contre 255 500 k€ au 31/12/2024. Les avances en comptes courants ont été remboursés et des prêts ont été souscrits en 2025.

- 219 653 k€ de dettes cash pool au 31/12/2025 contre 116 217 k€ au 31/12/2024.

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

- 6.11 Produits à recevoir et charges à payer

PRODUIT A RECEVOIR Euros	2025
Produits à recevoir	72 142 409,84
26781000 - INTERETS COURUS SUR CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	3 937 396,80
41810000 - CLIENTS FACTURES A ETABLIR	65 747 538,03
41820000 - CLIENTS FACTURES A ETABLIR SUR VENTES PREVISIONNELLES CPI OU	710 782,25
44871000 - D - ÉTAT - PRODUITS A RECEVOIR	114 925,57
45111000 - GROUPE - ICNE ZBA A RECEVOIR	1 460 158,82
45580000 - ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERETS COURUS A RECEVOIR	156 134,29
51880000 - INTERETS COURUS A RECEVOIR	15 474,08

CHARGES A PAYER Euros	2025
CHARGES A PAYER	83 335 793,62
17180000 - INTERETS COURUS SUR LES DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIO	4 542 762,22
40810000 - FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	27 958 565,57
40810001 - FOURNISSEURS FNP - ENCOURS SOUS-TRAITANCE EXTERNE - PYTHAGOR	119 217,00
40811020 - FOURNISSEURS FNP ABS STOCKES LOTISSEMENT ET PROMO PCG ET IAS	24 215 855,46
40834110 - FOURNISSEURS FNP ETUDE FONCIER	541 847,05
40834165 - FOURNISSEURS FNP ETUDE STOCK HORS FONCIER / HONO	78 970,49
40840000 - FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACTURES NON PARVENUES	2 936 208,24
42820000 - DETTES PROVISIONNEES POUR CONGES A PAYER	4 236 062,58
42830000 - DETTES PROVISIONNEES POUR PRIME DE PERFORMANCE	4 538 973,00
42862000 - DETTES PROVISIONNEES POUR INTERESSEMENT A PAYER	2 265 284,40
42863000 - AUTRES CHARGES DE PERSONNEL A PAYER	3 411 559,21
43820000 - ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION POUR CHARGES SOCIALES SUR CON	1 862 596,77
43830000 - ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION POUR CHARGES SOCIALES SUR PRI	2 087 750,65
43861000 - ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION CHARGES SOCIALES SUR AUTRES C	1 981 892,46
43866000 - ORGANISMES SOCIAUX - ND - CONTRIBUTION SOCIALE DE SOLIDARITE	99 532,00
44820000 - ÉTAT - CHARGES FISCALES SUR CONGES A PAYER	178 338,16
44830000 - ÉTAT - CHARGES FISCALES SUR PRIME DE PERFORMANCE	97 213,15
44863000 - ÉTAT - FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE A PAYER	28 605,31
44864000 - ÉTAT - EFFORT CONSTRUCTION A PAYER	196 126,94
44865000 - ÉTAT - TAXE D'APPRENTISSAGE A PAYER	18 887,76
44866000 - ÉTAT - CHARGES FISCALES A PAYER SUR CHARGES DE PERSONNEL PRO	132 044,72
44867000 - ND - ÉTAT - AUTRES CHARGES A PAYER	187 163,00
44868000 - D - ÉTAT - AUTRES CHARGES A PAYER	151 352,98
45110000 - GROUPE - ICNE ZBA A PAYER	1 358 147,70
45580001 - ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERETS COURUS A PAYER	110 836,80

- Note 7 Engagements hors bilan

7.1 Engagements donnés

(K€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Avals et cautions, donnés	172 984	177 938
Garanties de passifs données	2 550	2 550
QP des dettes SCI de promotion	0	0
Réservations promoteur	0	57 249
Engagements donnés sur CPI	0	0
Location Simple	15 552	13 860
Autres engagements donnés	47 266	47 638
Engagements donnés	238 352	299 235

7.2 Engagements reçus

(K€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Aval et cautions reçus	0	0
Garanties de passifs reçues	0	0
Lignes de crédit reçues non utilisées	1 285	84 500
Promesses d'achat reçues	0	0
Engagements reçus sur CPI	0	0
Réservations promotion reçues	45 612	31 638
Autres engagements reçus	1 654	84 500
Engagements reçus	48 551	200 638

7.3 Notionnels des contrats de couverture (hors effet différé)

(En K€)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025 (hors ICNE)	Charges et produits d'intérêts de la période
Options de taux	30 000	-	<30 000 >	-	-	<45 >
OPTIONS DE TAUX	30 000	-	<30 000 >	-	-	<45 >
Échéance inférieure à un an	30 000		<30 000 >	-		
Échéance entre un et cinq ans	-			-		
Échéance supérieure à cinq ans	-			-		

Au 31 décembre 2025, la Société ne détient plus de contrat de couverture.

- **Note 8 Tableau des effectifs**

- **8.1 Effectif moyen -**

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2025/AN	2024/AN
Ouvriers		
Employés, techniciens, agents de maîtrise	160	182
Cadres et ingénieurs	414	428
Autres :		
TOTAL	574	610

- Note 9 Information sur la situation fiscale différée ou latente

En K€ Taux d'impôt : 25%	Début exercice		Variations		Fin d'exercice		Impôt différé ou latent
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	
RSI & effort construction		346		(140)		206	52
Provisions sur immobilisations financières		386		5 804		6 190	1 548
Provisions pour dépréciation de stocks		3 810		557		4.367	1.092
Provisions pour créances		1 135		85		1.220	305
Provisions pour autres risques		53 704		4 164		57.868	14 467
Provisions pour indemnités de carrières		6 396		(526)		5.870	1.467
Provisions pour charges		2.421		(254)		2.167	542
TOTAL		68 198		9 690		77 888	18 381

- Note 10 Filiales et participations

En Euros

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-933,07	2025
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-104 259,00	2025
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	-53 219,00	2025
SARL MONTELLIERAINE DE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-9 663 363,00	2025
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	-500,00	2025
SARL MSH	100,00%	109 688,00	96 707,25	169 204,00	2025
SARL GEPB	100,00%	8 000,00	8 000,00	-672 544,35	2025
SNC LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-1 065,00	2025
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	-13 063,00	2025
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00		
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00		
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-384,00	2025
SCI DOMAINE DE BEL AIR	99,00%	1 584,00	1 600,00	-3 740,00	2025
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 801,00	2025
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-1 370,00	2025
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	-13,00	2025
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	2 361 987,01	2025
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00		
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00		
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00		
SARL LAS CLOSES	50,00%	750,00	1 500,00	596 390,34	2025
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-	
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 547,96	2025
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	-24 483,00	2025
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE	33,00%	330,00	1 000,00	193,87	2025
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00		
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-231,47	2025
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00		
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	719,58	2025
SCI LES PORTES DE RUEIL	50,00%	762,24	1 525,00		
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	-1 899,00	2025
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	-1 548,00	2025
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-1 166,41	2025
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-906,41	2025
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	-	
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	-42 667,00	2025
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-1 191,54	2025
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	163,74	2025

SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	-199,00	2025
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-1 814,67	2025
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-11,42	2025
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-4 594,71	2025
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	339,00	2025
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	-4 147,62	2025
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-9 337,65	2025
SNC CAPRI DANTON	0,10%	1,00	1 000,00	27 213,97	2025
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45		
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	-700 438,48	2025
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-2 241,29	2025
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	3 217,00	2025
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-91,00	2025
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	-350,00	2025
SCI EIRSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-236,02	2025
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-190,00	2025
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	6 102,99	2025
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00		
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	2 254,26	2025
SCI NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-516,00	2025
SCI SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	5 560,62	2025
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	-49,00	2025
SNC RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	-461,31	2025
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-30,00	2025
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00		
SNC RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	-1 250,00	2025
CREDIT MUTUEL		12,00			
SAS DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00			
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	42,08	2025
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00		
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	-316,00	2025
SCI GERTWILLER 1	0,5	500,00	1 000,00	-693,00	2025
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	-10 358,00	2025
SCI ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	-30,00	2025
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 181,00	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	2 112,86	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	16,94%	169,40	1 000,00	212 881,99	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	18 915,63	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	2 668,01	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-437,88	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00		
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	16,94%	169,40	1 000,00	-2 433,00	2025
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	2 056,00	2025
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	92 331,00	2025
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-549,00	2025

SCI PLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	10 648,00	2025
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	-3 692,00	2025
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	-20 429,24	2025
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-1 519,00	2025
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	-6 846,00	2025
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	2 862,00	2025
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	-2 664,42	2025
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	-3 132,36	2025
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00		
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	7 137,78	2025
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	25,00%	700,00	1 000,00	-522,00	2025
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	25,00%	100,00	1 000,00		
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	25,00%	100,00	1 000,00	21 208,00	2025
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	25,00%	100,00	1 000,00		
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	-			
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	-1 017,96	2025
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	16 408,82	2025
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	10 284,00	2025
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	-288,00	2025
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 699 457,11	2025
SCI BOURBON CORNEILLE LOGEMENT	99,00%	-		5,97	2025
SCCV LES RIVES DE SEINE	80,00%	800,00	1 000,00	-6 665,00	2025
SCCV BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	-717,00	2025
SCCV BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	17 567,67	2025
SCCV ORCHIDEES	51,00%	510,00	1 000,00	49 897,00	2025
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	-75 554,13	2025
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	75,99	2025
SNC TRIGONE NIMES	49,00%	490,00	1 000,00		
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-531,97	2025
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00		
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	-904,00	2025
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	-731,00	2025
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	-812,00	2025
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	7 801,66	2025
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	-1 097,00	2025
SCI CAPITAINE BASTIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-113,00	2025
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	-98,00	2025
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV ANTONY	100,00%	1 094 423,04	1 000,00	-183 327,14	2025
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	-11 534,00	2025
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE	50,00%	500,00	1 000,00	290 956,64	2025
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-418,00	2025
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	-1 815,78	2025
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	2 762,00	2025

SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	153 137,38	2025
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-10 819,47	2025
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	2 786 055,00	2025
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-42 028,00	2025
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	44,45%	444,45	1 000,00	124 815,00	2025
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	84 446,00	2025
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	-301 456,00	2025
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	-	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	100,00%	1 000,00	1 000,00	-161 819,00	2025
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-907 010,57	2025
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	82 909,00	2025
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	-50 345,00	2025
SCCV LE PLESSIS ROBINSON ANCIENNE POSTE	75,00%	750,00	1 000,00		
SCCV QUAI 56	50,00%	500,00	1 000,00	-1 918,81	2025
SCCV LE PIAZZA	70,00%	70,00	100,00	-418,00	2025
SCCV ICAGIR RSS TOURS	50,00%	1 000,00	2 000,00	-5 542,00	2025
SCCV ASNIERES LOT B8 B9	50,00%	500,00	1 000,00	355 810,90	2025
SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	70,00%	700,00	1 000,00	-3 200,00	2025
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50,00%	2 500,00	5 000,00		
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50,00%	2 500,00	5 000,00		
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	100,00%	379 510,00	1 000,00	-1 527,75	2025
SCCV SARCELLES - RUE DE MONFLEURY	100,00%	130 510,00	1 000,00	33 753,78	2025
SCCV MASSY PARC 2	50,00%	500,00	1 000,00	-172 631,00	2025
SCCV CANTEROUX	50,00%	500,00	1 000,00	25 607,44	2025
SCCV SOHO	51,00%	510,00	1 000,00	-1 296,00	2025
SCCV IKP NIMES CRESPON	51,00%	510,00	1 000,00	-24 457,00	2025
SCCV BEARN	65,00%	650,00	1 000,00	17 788,00	2025
SCCV ASNIERES PARC B2	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	50,00%	500,00	1 000,00	4 869,14	2025
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	70,00%	700,00	1 000,00	760,00	2025
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	-41 889,65	2025
SCCV MAISON FOCH	40,00%	400,00	1 000,00	-534,82	2025
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	100,00%	1 088 655,38	1 000,00	72 894,23	2025
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	51,00%	510,00	1 000,00		
SCCV LA PEPINIERE	100,00%	164 440,00	1 000,00	-74 920,00	2025
SCCV NICE CARRE VAUBAN	55,00%	950,00	1 000,00	19 975,76	2025
SNC IP1R	99,99%	9 999,00	10 000,00	18 263 143,23	2025
SNC IP3M	99,99%	9 999,00	10 000,00	-876 753,72	2025
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 446,97	2025
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	13 415,88	2025
SCCV LILLE CARNOT	50,00%	500,00	1 000,00	-70 185,00	2025
SCCV NORMANDIE LA REUNION	65,00%	650,00	1 000,00	48 675,66	2025
SCCV DU SOLEIL	50,00%	1 000,00	2 000,00	-129 755,00	2025
SCCV URBAN IVRY 94	99,90%	999,00	1 000,00	1 394,27	2025

SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	50,00%	25 000,00	50 000,00		
SAS A.I.L.N DEVELOPPEMENT	25,00%	10 000,00	40 000,00	-370 036,00	2025
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	50,00%	500,00	1 000,00	-1 043 784,49	2025
SCCV DES YOLES NDDM	75,00%	750,00	1 000,00	20 888,00	2025
SCCV AVIATEUR LE BRIX	50,00%	500,00	1 000,00	-93 901,84	2025
SAS SARVILEP	99,99%	8 983 996,00	1 000 000,00	21 608 556,32	2025
SCCV POMME CANNELLE	60,00%	600,00	1 000,00	-42 635,87	2025
SAS MONT DE TERRE	40,00%	600,00	1 500,00	-	
SCCV RS MAURETTES	50,00%	500,00	1 000,00	519 507,90	2025
SCCV BRON CLAIRIERE G3	51,00%	510,00	1 000,00	-13 666,66	2025
SCCV BRON CLAIRIERE C1C2	51,00%	510,00	1 000,00	721 411,23	2025
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	49,00%	490,00	1 000,00	13 440,50	2025
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	49,00%	490,00	1 000,00	-12 130,88	2025
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	50,00%	5 000,00	10 000,00	-4 862 863,58	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	60,00%	600,00	1 000,00	58 409,41	2025
SAS MEUDON TASSIGNY	40,00%	4 000,00	10 000,00		
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	60,00%	600,00	1 000,00	302 882,30	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	60,00%	600,00	1 000,00	121 704,45	2025
SCCV QUINCONCES	33,33%	820,00	3 000,00	-1 737 715,05	2025
SCCV YNOV CAMBACERES	51,00%	510,00	1 000,00	-1 089 117,56	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	60,00%	600,00	1 000,00	497 979,90	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	60,00%	600,00	1 000,00	61 484,03	2025
SAS MONTPELLIER SW	70,00%	700,00	1 000,00	273 500,75	2025
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	80,00%	800,00	1 000,00	722 370,16	2025
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	65,00%	650,00	1 000,00	-348,54	2025
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	99,90%	999,00	1 000,00	99 445,92	2025
SCCV PATIOS VERGERS	70,00%	700,00	1 000,00	11 835,32	2025
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	50,00%	500,00	1 000,00	340 049,31	2025
SCCV IXORA	80,00%	800,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV CAP ALIZE	80,00%	800,00	1 000,00	-77 615,97	2025
SCCV IPSPF CHR1	40,00%	720,00	1 800,00	-57 328,00	2025
SCCV LORIENT GUESDE	80,00%	800,00	1 000,00	9 582,56	2025
SCCV BOHRIE D2	70,00%	700,00	1 000,00	-76 163,32	2025
SCCV ARCHEVECHE	40,00%	400,00	1 000,00	-61 832,00	2025
SCCV CHATENAY LA VALLEE LOT I	50,10%	501,00	1 000,00	-229 328,97	2025
SAS AD VITAM	49,00%	2 184 183,00	30 000,00	5 616 063,69	2025
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	100,00%	4 213 613,00	50 000,00	189 484,35	2025
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	50,00%	311 400,00	100,00	444 171,17	2025
SNC URBAIN DES BOIS	100,00%	2 599 974,00	2 600 000,00	986 747,34	2025
SCCV CARAIX	51,00%	510,00	1 000,00	492 078,48	2025
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	66,67%	1 000,00	1 500,00	1 901 352,80	2025
SCCV LES PALOMBES	50,00%	500,00	1 000,00	-677 454,70	2025
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	25,00%	250,00	1 000,00	1,84	2025
SCCV 7 - B2A TOUR SEINE	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025

SCCV TREVoux ORFEVRES	65,00%	650,00	1 000,00	151 852,92	2025
SAS L'OREE	50,00%	500,00	1 000,00	87 692,52	2025
SAS SURESNES LIBERTE	70,00%	700,00	1 000,00	-859 608,51	2025
SCCV CERDAN	50,00%	500,00	1 000,00	259 560,22	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	45,00%	450,00	1 000,00	9 142,57	2025
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	54,00%	4 320 000,00	8 000 000,00	-13 083 240,62	2025
SAS BREST COURBET	50,00%	5 000,00	10 000,00	45 205,00	2025
SCCV MITTELWEG	70,00%	700,00	1 000,00	220 149,29	2025
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-17 831,98	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	45,00%	450,00	1 000,00	513 925,32	2025
SCCV LES TERRASSES ENSOLEILLES	50,00%	500,00	1 000,00	16 714,64	2025
SCCV ARC EN CIEL	51,00%	510,00	1 000,00	682 318,03	2025
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	85,00%	850,00	1 000,00	-6 467,05	2025
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	79,60%	7 960,00	10 000,00	-1 339 963,34	2025
SNC LE BOIS URBAIN	0,10%	1,00	1 000,00	169 711,43	2025
SCCV BRON CLAIRIERE B	50,00%	500,00	1 000,00	-78 899,00	2025
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	80,00%	800,00	1 000,00	53 480,93	2025
SCCV ILE NAPOLEON	70,00%	700,00	1 000,00	-208 300,48	2025
SAS RB GROUP	95,66%	41 710 785,00	46 100,00		
SAS STEEN REHAB	33,33%	945 399,95	40 000,00		
SAS AMPERE 68	80,00%	8 000,00	10 000,00	-182 647,50	2025
SCCV IPSPF CHR2	40,00%	720,00	1 800,00	-832,36	2025
SCCV 86 FELIX EBOUE	99,90%	999,00	1 000,00	-228 255,07	2025
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	50,00%	500,00	1 000,00	527 686,02	2025
SCCV ECHO LES MENUIRES	60,00%	600,00	1 000,00	-337,86	2025
SCCV ACANTHE	51,00%	510,00	1 000,00	-112 736,64	2025
SAS COLOMBES AURIOL	51,00%	510,00	1 000,00		
SCCV ZAC REPUBLIQUE	51,00%	2 550,00	5 000,00	342 988,78	2025
SCCV MEDOC 23	49,90%	499,00	1 000,00	-1 184 062,98	2025
SCCV BRON CLAIRIERE F1	51,00%	510,00	1 000,00	596 309,50	2025
SCCV MARSEILLE SMCL	15,00%	150,00	1 000,00	-421 561,26	2025
SCCV CŒUR CARNOLES	50,00%	500,00	1 000,00	2 251 869,00	2025
SAS DE LA BERGERIE	51,00%	5 100,00	10 000,00		
SCCV ARRAS MICHELET	50,00%	500,00	1 000,00	-21 902,00	2025
SCCV BRON CLAIRIERE G4	49,00%	490,00	1 000,00	1 131 602,00	2025
SCCV STEEN SAINT MALO LA FONTAINE	33,33%	500,00	1 500,00	405 702,01	2025
SAS STEEN LIBOURNE 1er RAC	33,33%	500,00	1 500,00	-24 664,83	2025
SCCV STEEN DIJON JANIN	33,33%	500,00	1 500,00	217 410,74	2025
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	33,33%	500,00	1 500,00	-55 503,98	2025
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	33,33%	500,00	1 500,00	4 388,70	2025
SCCV MONTIGNY LOTS 1C/5A/5B	70,00%	700,00	1 000,00	-78 162,04	2025
SCCV LE PHARE D'ISSY	75,00%	750,00	1 000,00	-85 717,32	2025
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-29 738 320,09	2025
SAS VILLAS GINGKOS	10,00%	5 000,00	50 000,00		
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	20,00%	200,00	1 000,00		

SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	33,33%	500,00	1 500,00	-63 890,71	2025
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV STEEN LE CHESNAY	33,33%	500,00	1 500,00	-16 424,27	2025
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 988,00	2025
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	33,33%	500,00	1 500,00	289 049,04	2025
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	33,33%	500,00	1 500,00	-6 209,72	2025
SAS SAINT-PIERRE CENTRE PIERRE 2025	70,00%	7 000,00	10 000,00		
SCCV LA PLATEFORME RE	99,90%	250 699,00	1 000,00	473 536,99	2025
SCCV NANTERRE PARTAGEE	30,80%	350,00	1 136,00	-232 721,11	2025
SCCV AME ECHO	60,00%	600,00	1 000,00	789 344,22	2025
SAS EQUINOVE	100,00%	1 000,00	1 000,00	1 285 734,71	2025
SCCV LA SAUVEGARDE	50,10%	501,00	1 000,00	293 774,37	2025
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	50,00%	500,00	1 000,00	717 010,08	2025
SCCV CHOISY B7	100,00%	600,00	1 000,00	-901,97	2025
SCCV TOULOUSE GARONNE	50,00%	500,00	1 000,00	-104,00	2025
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	33,33%	500,00	1 500,00	-1 102,60	2025
SCCV DE LA BERGERIE	51,00%	510,00	1 000,00	-38 361,39	2025
SAS IPSXM	100,00%	10 000,00	10 000,00	-189 125,35	2025
SAS L'OLIVERAIE	50,00%	5 000,00	10 000,00	-13 472,47	2025
SCCV 1 PLACE COPERNIC	55,00%	550,00	1 000,00	593 368,50	2025
SCCV PREMIUM B2	50,00%	500,00	1 000,00	310 460,56	2025
SCCV BRON CLAIRIERE M3	51,00%	510,00	1 000,00	101 235,43	2025
SCCV HELEN KELLER LOT 6	51,00%	510,00	1 000,00	513 862,71	2025
SCCV LES PARCS DE LAS CLOSES	50,00%	500,00	1 000,00	-6 515,00	2025
SCCV PONTCHATEAU ROUTE DE VANNES	99,90%	999,00	1 000,00	167 317,51	2025
SCCV SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	54,00%	59 000,00	1 000,00	181 281,30	2025
SAS GAVY AMENAGEMENT	51,00%	5 100,00	10 000,00	-59 548,61	2025
SCCV VILLEJUIF STALINGRAD	50,10%	501,00	1 000,00	504 427,52	2025
SCCV SAINT MAUR LA PIE	70,00%	700,00	1 000,00	-501,97	2025
SAS SERRA DEL SOL	50,00%	5 000,00	10 000,00		
SCCV TAVERNY 75 HERBLAY	99,90%	94 612,00	1 000,00	-52 142,28	2025
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	99,90%	120 665,00	1 000,00	-59 392,83	2025
SCCV LA MURAILLE	30,00%	300,00	1 000,00	319 988,67	2025
SCCV CHARLARY II	51,00%	510,00	1 000,00	-40 090,19	2025
SCCV LA PENA	99,90%	999,00	1 000,00	36 016,76	2025
SCCV EUSKADI	40,00%	400,00	1 000,00	-39 994,00	2025
SCCV LAVOISIER	99,90%	999,00	1 000,00	984 752,21	2025
SCCV LA CHAPELLE SUR ERDRE HAUTIERE	99,90%	145 862,00	1 000,00	-18 693,31	2025
SCCV GENAY PROULIEU	30,00%	300,00	1 000,00	185 309,83	2025
SCCV BRON CLAIRIERE K2	49,00%	490,00	1 000,00	517,00	2025
SCCV IVRY LE GALLEU	50,00%	500,00	1 000,00	775 102,63	2025
SCCV MONMOUSSEAU	48,00%	48,00	100,00	93 603,96	2025

SAS VF MANDELIEU CC	100,00%	10 000,00	10 000,00	-	
SAS VF ANGERS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-126 118,20	2025
SAS VF MARSEILLE LES CAILLOLS	50,00%	5 000,00	10 000,00	111 872,31	2025
SAS VF MONTPELLIER CENTRE CO	100,00%	10 000,00	10 000,00	-124 913,38	2025
SAS VF MONTPELLIER PLEINE PRO	50,00%	5 000,00	10 000,00	-70 005,69	2025
SAS VF SAINT NAZAIRE	100,00%	10 000,00	10 000,00		
SNC VF ASTORIA 5 SITES	99,90%	999,00	1 000,00	-125 910,20	2025
SNC VF MANDELIEU DENT CREUSE	99,90%	999,00	1 000,00	-173 276,71	2025
SNC VF MONTPELLIER CELLENEUVE	99,90%	999,00	1 000,00	-61 327,84	2025
SNC SAINT MEDARD EN JALLES - LESTAGE	99,90%	161 595,00	1 000,00	325 984,91	2025
SAS BORDEAUX GRAVELOTTE	100,00%	97 150,00	1 000,00	-244 201,63	2025
SCCV JARDY	55,00%	550,00	1 000,00	303 140,80	2025
SAS TOURNEFEUILLE CANAL	10,00%	1 000,00	10 000,00	-40 351,96	2025
SAS HOLDING IG	100,00%	10 000,00	10 000,00	-52,00	2025
SCCV CHATENAY MALABRY PARC CENTRAL LOT C	49,90%	499,00	1 000,00	481 160,39	2025
SCCV ARBRESLE PERI	51,00%	510,00	1 000,00	21 226,35	2025
SCCV ZAC REPUBLIQUE 2	50,00%	500,00	1 000,00	-45 014,31	2025
SCCV CŒUR DE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-6 996,58	2025
SCCV LA TESTE CASTELNAU	50,00%	500,00	1 000,00	116 861,94	2025
SCCV MONTIGNY LOT 1B	59,10%	591,00	1 000,00	191 165,91	2025
SCCV GAVY A	51,00%	510,00	1 000,00	-	
SCCV MARNE EUROPE	99,90%	999,00	1 000,00	-	
SCCV MARSEILLE VENAISIN	51,00%	510,00	1 000,00	225 436,72	2025
SCCV COUPVRAY 1	57,00%	570,00	1 000,00	192 102,80	2025
SCCV IGNY LA SABLIERE	50,10%	501,00	1 000,00	503 321,45	2025
SCCV PERRINON LIBERTE	70,00%	700,00	1 000,00	-	
SCCV STEEN DINARD VEIL	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV STEEN RENNES MONSELET	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV STEEN CHOLET BARJOT	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV SYMBIOZ	50,00%	500,00	1 000,00	-35 082,00	2025
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	-246,00	2025
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00		
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00		
SCI DU BSP	1,00%	100,00	10 000,00		
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	60 926,69	2025
SCI BSM NANCY	0,01%	100,00	1 400 000,00		
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	999 990,00	1 000 000,00	-2 509 430,88	2025
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	-621,00	2025
SNC CITE SANITAIRE NAZAIRIENNE	60,00%	120,00	200,00	12 028,00	2025
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-13 822,70	2025
SNC ICAPROM	45,00%	450,00	1 000,00	36 362,00	2025
SCCV LE PERREUX CANAL	100,00%	450 725,00	1 000,00	5 912,14	2025
SAS ARKADEA	100,00%	10 092 510,00	24 000 000,00	6 311 815,51	2025
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION ACTIVITE	99,00%	990,00	1 000,00		

SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00		
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	250,00	1 000,00		
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	96 972,00	2025
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	5,97	2025
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	-358,76	2025
SCCV SILOPAK	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	2 773 990,68	2025
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00		
SAS OCEAN AMENAGEMENT	51,00%	4 900,00	10 000,00		
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	-39 588,02	2025
SAS IBELYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	35 137,00	2025
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	-407,26	2025
SCCV CASABONA	51,00%	510,00	1 000,00	-51 743,52	2025
SNC VERSAILLES PION	99,00%	9 900,00	10 000,00	-76 902,97	2025
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	75,00%	1 125,00	1 500,00	8 302 141,70	2025
SNC IP2T	99,99%	9 999,00	10 000,00	1 323 641,26	2025
SNC IP3M TERTIAIRE	99,99%	-		-876 753,72	2025
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	90,00%	900,00	1 000,00	-72 064,08	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	60,00%	600,00	1 000,00	96 909,76	2025
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	51,00%	1 020 000,00	2 000 000,00	4 684 387,93	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	60,00%	600,00	1 000,00	274 349,81	2025
SNC LH FLAUBERT	99,90%	999,00	1 000,00	-2 000 562,66	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	60,00%	600,00	1 000,00	22 183,35	2025
SAS NEWTON 61	40,00%	400,00	1 000,00	3 850 887,31	2025
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	50,00%	500,00	1 000,00	-421 842,86	2025
SAS LA BAULME	40,00%	400,00	1 000,00	-625 765,32	2025
SCCV PALUDATE GUYART	50,00%	500,00	1 000,00	-53 278,46	2025
SAS BREST AMENAGEMENT	50,00%	5 000,00	10 000,00	-819 946,93	2025
SCCV PIOM 1	20,00%	96 588,00	1 000,00	-3 973,22	2025
SCCV PIOM 2	20,00%	111 541,00	1 000,00	-20 267,69	2025
SCCV PIOM 3	20,00%	190 864,00	1 000,00	122 745,66	2025
SCCV PIOM 4	20,00%	131 764,00	1 000,00	656 834,57	2025
SAS PIOM 5	20,00%	224 092,00	1 000,00	273 949,04	2025
SCCV 1 - B1C1 SEINE BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00		
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00	-27,00	2025
SCCV 4 - COMMERCE	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	25,00%	250,00	1 000,00	-135,00	2025
SCCV PIOM 7	20,00%	200,00	1 000,00	73 913,80	2025
SCCV PIOM 8	20,00%	200,00	1 000,00	467 324,97	2025
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	50,00%	500,00	1 000,00	-12 364,81	2025
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 806,26	2025
SCCV STEEN PETREQUIIN	33,33%	500,00	1 500,00	-34 737,87	2025
SAS LYON IMPULSION	50,00%	50 000,00	100 000,00	-22 184,02	2025
SCCV IRENE	65,00%	650,00	1 000,00	-	

SA FIMATEC		228,67			
SA SFDI		15,24			
SARL URBAVISION		686,02			
SEM SISTERON		7 622,45			
SEM CAGNES SUR MER		152,45			
SEM METZ		15,24			
SEM CHALON SUR SAONE		15,24			
SEM LE CREUSOT		15,24			
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00		

ICADE PROMOTION

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'associé unique
ICADE PROMOTION
1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
92800 PUTEAUX

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Textes appliqués et changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations

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

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

Estimations comptables

Les notes "Comptabilisation du chiffre d'affaires", "Stocks et en-cours de production", "Créances", "Produits constatés d'avance", "Titres de participation", "Immobilisations incorporelles" et "Provisions pour risques et charges" de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, la valorisation des stocks et leurs modalités de dépréciation, la comptabilisation et la dépréciation des créances sur vente en l'état futur d'achèvement, la valorisation des titres de participation et les modalités de leur dépréciation, la valorisation et la dépréciation des immobilisations incorporelles ainsi que l'estimation et l'actualisation des provisions pour risques et charges.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 18 juin 2026

Les commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit

 *lionel lepetit*

Lionel Lepetit

FORVIS MAZARS SA

 *CG*

Claire Gueydan-O'Quin

Bilan Actif

Rubriques (en K€)	Montant brut	Amortissements Provisions	Montant Net 31/12/2025	Montant net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	21 872	14 757	7 115	7 612
Fonds commercial	994	994		
Autres immobilisations incorporelles	2 979		2 979	3 582
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	11 357	6 827	4 530	5 750
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	2 779	2 235	544	826
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	340		340	229
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	94 453	17 802	76 651	80 527
Créances rattachées à des participations	334 369	6 371	327 998	261 841
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	44 689	42 715	1 974	1 352
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	513 832	91 702	422 131	361 718
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production	27 120	10 469	16 651	21 099
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 025		1 025	923
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	82 606	1 220	81 387	83 960
Autres créances	420 786		420 786	356 207
Charges constatées d'avance	1 349		1 349	1 216
Capital souscrit et appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	18 220		18 220	17 801
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	15 183		15 183	38 982
TOTAL ACTIF CIRCULANT	566 289	11 689	554 600	520 188
Frais d'émission des emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Actif				
TOTAL GENERAL	1 080 122	103 391	976 731	881 906

Bilan Passif

Rubriques (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
Capital social (dont versé : 29 683)	29 683	29 683
Primes d'émission, de fusion, d'apport	90 559	90 559
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	7 684	7 684
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	45	45
Autres réserves		
Report à nouveau	(70 430)	38 622
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(41 347)	(109 053)
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	16 195	57 542
Fonds non remboursable		
Avances conditionnées		
Droits du concédant		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	68 814	61 751
Provisions pour charges	9 125	9 866
TOTAL DES PROVISIONS	77 939	71 617
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 981	17 008
Emprunts et dettes financières divers	436 855	139 084
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		27
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 596	60 850
Dettes fiscales et sociales	41 673	41 630
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 777	3 369
Autres dettes	321 872	485 130
Produits constatés d'avance	4 842	5 649
TOTAL DES DETTES	882 597	752 747
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif		
TOTAL GENERAL	976 731	881 906

Compte de résultat

Rubriques (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue	88 398	97 999
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	88 398	97 999
Production stockée	(3 862)	(16 416)
Production immobilisée		
Subventions	129	1 549
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	7 472	5 110
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	269	600
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	92 406	88 842
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achat de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)	11 283	11 441
Autres achats et charges externes	54 525	54 129
Impôts, taxes et versements assimilés	3 154	2 883
Salaires	46 302	49 555
Cotisations sociales	21 771	21 989
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	4 498	4 713
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	1 698	3 970
Dotations aux provisions	4 544	4 859
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	46	
Autres charges	3 098	3 808
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	150 919	157 347
RESULTAT D'EXPLOITATION	(58 514)	(68 505)

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
De participation	66 385	39 814
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	222	178
Reprises sur dépréciations et provisions	22 242	5 683
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	49	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	419	706
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	89 317	46 381
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	39 087	35 470
Intérêts et charges assimilées	33 707	50 684
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	271	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		641
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	73 065	86 795
RESULTAT FINANCIER	16 252	(40 415)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(42 262)	(108 919)
Produits exceptionnels		224
Charges exceptionnelles		1 210
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(986)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(915)	(852)
TOTAL DES PRODUITS	181 723	135 447
TOTAL DES CHARGES	223 069	244 500
BENEFICE OU PERTE	(41 347)	(109 053)

Annexes



- Note 1 Principaux évènements de l'exercice

Aucun événement particulier n'est à signaler au titre de l'exercice écoulé.

- Note 2 Informations préliminaires

L'exercice clos le 31/12/2025 présente un total de bilan avant répartition de 976 731 milliers d'euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, dont le total des charges est de 223 069 milliers d'euros et dont le total des produits est de 181 723 milliers d'euros, dégage un résultat de (41 347) milliers d'euros.

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

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

- Note 3 Principes et méthodes comptables

3.1. Textes appliqués et changements de méthode comptable

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux principes et méthodes comptables généralement admis en France, conformément aux hypothèses de base de continuité d'exploitation et d'indépendance des exercices.

A compter du 1er janvier 2025, les comptes annuels de la Société sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2022-06 homologué le 30 décembre 2023 venant modifier le Plan Comptable Général. Les nouvelles dispositions s'appliquent uniquement à l'exercice 2025, sans retraitement de l'exercice 2024.

Les principales évolutions de ce nouveau règlement concernent la présentation du résultat exceptionnel et la suppression de la technique des transferts de charges.

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan Comptable Général, le résultat exceptionnel comprend uniquement :

- les produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel,
- les écritures comptables d'origine purement fiscale,
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat pour des considérations fiscales,
- et les corrections d'erreurs ne concernant pas les capitaux propres.
- Ces changements n'ont pas d'impact significatif sur les comptes de la Société.

3.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, dans le respect du principe de prudence.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice. Elles ont été réalisées dans un contexte immobilier toujours incertain.

3.3. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent les recommandations de l'ANC 2016-07. Après analyse, les durées d'usage antérieures ressortent conformes aux durées d'utilité.

3.3.1 Immobilisations incorporelles

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

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Tel est le cas des logiciels informatiques qui sont amortis sur une période de 1 à 3 ans.

Les malis techniques ont été reclassés en 2024 dans la rubrique du bilan en « Autres immobilisations financières ».

Les fonds commerciaux sont amortis si leur durée de vie peut être estimée. Dans le cas contraire, un test annuel de perte de valeur est réalisé en comparant la valeur nette comptable à la valeur de réalisation (actualisation des cash-flows futurs). Une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur de réalisation

3.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements figurant à l'actif sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité pour chaque catégorie d'immobilisation.

Les taux retenus sont les suivants :

Constructions de 2,33% à 10% L

Installations générales, agencements de 10% à 33,33% L

Matériel de bureau de 20% à 100% L

Matériel informatique 33,33% L

Mobilier de bureau de 10% à 100% L

Installations générales, agencements de 10% à 33,33% L

3.4. Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

Les malis de fusion font l'objet d'un test de valeur suivant une approche DCF.

3.5. Stocks et en-cours de production

Promotion immobilière

Les stocks sont évalués au coût de construction (charges directes de construction) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode à l'avancement des travaux.

Les frais généraux et les frais financiers sont exclus de la valorisation des stocks.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur vénale.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production.

Les frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Lorsque les coûts encourus du programme sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

La société évalue en fin d'année la valeur de ces stocks en fonction de leur valeur de revente pour les stocks en cours de construction. Une revue des dépenses d'études est effectuée pour s'assurer qu'elles correspondent à des projets dont la réalisation est certaine. Dans le cas contraire, une provision est constituée sur la valeur du stock en cas de valeur de revente probable inférieure à la valeur d'inventaire des stocks d'en cours.

3.6. Créances et dettes

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur acte de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non-recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficultés de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

Dans le cadre de son activité d'AMO, la société gère des opérations de mandat.

Dans ce cas, les factures reçues ou émises par le mandataire pour le compte du mandant sont constatées dans un compte de dette ou créance vis-à-vis de ce dernier.

3.7. Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

3.8. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur est inférieure à la valeur nette comptable.

3.9. Dettes financières et couverture de taux

3.9.1. Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement.

3.9.2. Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant. Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.
- 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

3.10. Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les réservations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

Les provisions sont constituées conformément aux principes comptables généralement admis. Les provisions sont constituées dès la connaissance des litiges et reprises lors du dénouement de ces derniers.

Les provisions pour risques couvrent les risques financiers sur les filiales déficitaires et les risques inhérents à l'exploitation, évalués individuellement.

Les provisions pour charges sont appréhendées lors de chaque exercice par nature de charges.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est à dire lorsque la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,80 % au 31 décembre 2025, 3,28 % au 31 décembre 2024

Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- table de mortalité hommes-femmes :

tables INSEE hommes-femmes 2021-2023 au 31 décembre 2025,

tables INSEE hommes-femmes 2020-2022 au 31 décembre 2024 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités pour médaille du travail sont identiques à celles utilisées ci-dessus.

3.11. Prise en compte des résultats des SCI et SNC

Par disposition statutaire, les résultats des SCI et SNC ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, sont comptabilisés par ICADE PROMOTION l'année même de leur constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés.

Les SCI et SNC, dont les quotes-parts de résultat sont prises en compte dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

3.12. Rémunération des organes de direction

L'information sur les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction au titre de l'exercice ne peut être fournie car elle permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

3.13. Reconnaissance des revenus

3.13.1. Chiffre d'affaires

Opérations de promotion logement

La Société a choisi de retenir la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier, selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement appliqué est le produit de :

- l'avancement commercial correspondant au rapport entre les ventes réalisées et le chiffre d'affaires budgété hors taxe d'une part,
- et de l'avancement technique déterminé sur la base des dépenses réelles encourues à la date de clôture par rapport aux dépenses de travaux budgétées d'autre part.
- l'avancement foncier : la charge foncière est reconnue dans sa totalité, dès l'acquisition du terrain.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus. Une facture non parvenue est éventuellement constituée à la clôture de l'exercice en fonction des charges à payer.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

Cas des programmes livrés : les produits sont comptabilisés au moment de la cession des lots.

Opérations de lotissement

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat sur les opérations en lotissement est réalisée à la signature de l'acte authentique.

Le principe de cette comptabilisation consiste à reprendre globalement au compte de résultat les flux constatés en cours d'année.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

3.13.2. Honoraires de gestion et de commercialisation

Les honoraires de gestion représentent la rémunération du promoteur pour sa gestion administrative et technique du programme, cette assistance peut être d'ordre financier, juridique ou encore technique.

Les honoraires de commercialisation représentent la rémunération du promoteur pour le placement auprès d'acheteurs, des divers lots d'appartement et parking destiné à la vente.

Les honoraires de gestion sont assis sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel TTC de chaque opération. La facturation dépend de l'avancement technique de l'opération.

Pour ce qui est des missions de commercialisation, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires calculés proportionnellement au chiffre d'affaires des ventes réalisées.

3.13.3. Autres produits

Les autres produits sont principalement réalisés par les activités annexes de la société telles que la mise à disposition de personnels auprès d'autres sociétés du groupe ou la refacturation de certain poste de charge tel que le loyer.

- Note 4 Autres informations

4.1. Régime Fiscal

La société est la société tête de groupe d'une intégration fiscale.

4.2. Honoraires du Commissaire aux Comptes

La Société étant incluse dans le périmètre de consolidation de la Société ICADE SA qui publie cette information, elle est donc dispensée de communiquer cette information dans l'annexe des comptes annuels.

4.3. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par la Société ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan Comptable Général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

4.4. Evènements post-clôture

Conflit au moyen Orient

Depuis fin février 2026, le Moyen-Orient fait face à un conflit armé et des tensions géopolitiques majeures liées à la situation en Iran. Bien qu'il soit difficile à ce stade d'en mesurer les conséquences et que les activités du groupe soient concentrées en France, Icade suit avec attention les développements de ce conflit susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, en ce compris les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêts, l'inflation, le coût des matières premières ou les chaînes d'approvisionnement.

Accord de rupture convention collective

Le 16 mars 2026, le Groupe Icade a conclu avec les partenaires sociaux un accord de rupture conventionnelle collective transmis le même jour à la Direction régionale interdépartemental de l'économie, de l'emploi du travail et des solidarités (DRIETS) pour son homologation. Il permettra à un certain nombre de salariés de quitter l'entreprise sur la base du volontariat. Cet accord, qui s'inscrit dans le respect des dispositions légales et conventionnelles en vigueur, concerne environ 10 % des effectifs.

Sa mise en œuvre aura pour effet de réduire les charges de personnel du Groupe lors des prochains exercices. Les coûts liés à cet accord dépendront du nombre de salariés volontaires et seront constatés lors de leur engagement effectif.

- Note 5 Sur le compte de résultat

- 5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par catégorie d'activités		
(En K€)	2025	2024
Chiffre d'affaires activité promotion	13 188	25 143
Honoraires de Promotion	59 900	51 792
Honoraires de Commercialisation	10 776	9 739
Prestations de Services	2 296	2 968
Prestations de Services à l'Exportation		
Locations diverses		
Mise à disposition de personnel & refacturation	(6)	15
Refacturations Services Extérieurs	2 241	8 340
Autres Produits d'activité	3	2
TOTAL	88 398	97 999

- 5.2 Autres produits d'exploitation

(En K€)	2025	2024
Production stockée	(3 862)	(16 416)
Subvention d'exploitation	129	1 549
Reprise sur amortissements et provisions	7 472	5 110
Autres produits	269	600
TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	4 008	(9 157)

Le poste « reprise sur amortissements et provisions » s'élève à 7.472 k€ et concerne que des reprises sur provisions.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprise de provisions pour litiges pour 3 858 k€;
- de reprise de provisions sur engagements sociaux pour 559 k€ ;
- de reprise de provisions pour impôts pour 265 k€ ;
- de reprise de provisions sur créances clients pour 105 k€ ;
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 2.685 k€.

- 5.3 Charges d'exploitation

(En K€)	2025	2024
Achats consommés	12 554	10 561
Honoraires et sous-traitance	6 522	6 675
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	8 926	11 679
Publicité relations publiques	3 296	2 973
Autres services extérieurs	34 510	33 683
Achats et services extérieurs	65 809	65 571
CFE et CVAE	349	58
Taxes foncières & autres impôts locaux	234	284
Organic et TVA sur marchands de biens	93	141
Taxes assises sur les salaires	1 806	1 940
Autres taxes	672	460
Impôts, taxes et assimilés	3 154	2 883
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	46 302	49 555
Charges sociales Autres charges	21 771	21 989
Charges de personnel	68 073	71 544
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	4 498	4 713
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	4 544	3 969
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	1 698	4 859
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	46	
Dotations aux amortissements & aux provisions	10 740	13 541
Autres charges	3 098	3 808
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	150 919	157 347

- 5.4 Résultat financier

(En K€)	2025	2024
Impact net des quotes-parts de résultat des Sociétés	32 729	(5 769)
Intérêts nets sur dettes financières nettes	(489)	(8 303)
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	1 066	4 222
Produits nets cessions FCP et SICAV	419	706
Intérêts découvert bancaire	(103)	(176)
Dot. aux provisions sur titres	(4 804)	(785)
Dot. aux provisions des créances rattachées	(5 804)	
Dot. aux provisions risques filiales	(28 480)	(34 689)
Dot. aux provisions risques financiers		
Rep. provisions sur titres	222	4
Rep. provisions des créances rattachées		
Rep. provisions risques filiales	22 021	5 640
Rep. aux provisions risques financiers		
Produits nets sur cessions d'immobilisations financières	(222)	
Autres produits et charges financières	(303)	(1 264)
RESULTAT FINANCIER	16 252	(40 414)

Les intérêts sur dettes financières sont liés aux différents financements accordés par la société ICADE.

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

- **Note 6 Sur le bilan**

- **6.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières**

(En K€)	Valeur brute début 2025/AN	Augmentations Réévaluations 2025/AN	Acquisitions 2025/AN
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Logiciels	18 977		
Marque CAPRI	457		
Fonds commercial	994		
Immos. Incorporelles en cours	3 582		1 855
Total immobilisations incorporelles	24 011		1 855
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
Constructions sur sol propre	18		
Constructions sur sol d'autrui	11 394		
Insta. générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
Installations générales, agencements et aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique	2 821		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	229		111
Total immobilisations corporelles	14 462		111
Immobilisations financières			
Participations	356 155		143 245
Autres titres immobilisés			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Prêts et autres immobilisations financières	44 066		802
Total immobilisations financières	400 221		144 047
TOTAL GENERAL	438 695		146 014

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir.

Le poste « Participations » au 31/12/2025 est constitué de 94.5 M€ de titres de participations et 334.4 M€ de créances rattachées à des participations.

Les acquisitions du poste « Participations » correspondent à :

- 16 M€ sur les titres de participations ;
- 127 M€ sur les créances rattachées à des participations.

(En K€)	Diminutions		Valeur brute fin 2025/AN
	Virements poste à poste 2025/AN	Cessions 2025/AN	
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Logiciels	2 447	9	21 415
Marque CAPRI			457
Fonds commercial			994
Autres postes d'immobilisations incorporelles	- 2 447	11	2 979
Total immobilisations incorporelles		20	25 845
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
Constructions sur sol propre			18
Constructions sur sol d'autrui		56	11 339
Insta. générales, agencements des constructions			
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
Inst. générales, agencements, aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique		42	2 779
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances/acomptes			340
Total immobilisations corporelles		98	14 476
Immobilisations financières			
Participations		70 578	428 822
Autres titres immobilisés			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Prêts et autres immobilisations financières		180	44 689
Total immobilisations financières		70 759	473 511
TOTAL GENERAL		70 876	513 832

Les diminutions du poste « Participations » correspondent :

- 15.3 M€ € sur les titres de participations ;
- 55.3 M€ sur les créances rattachées à des participations.

- 6.2 Etat des amortissements et dépréciations

Immobilisations amortissables (En K€)	Montant début 2025/AN	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025/AN
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 127	2 939	5	15 061
Total des immobilisations incorporelles	12 127	2 939	5	15 061
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	18			18
Constructions sur sol d'autrui	5 644	1 201	37	6 809
Installations générales, agencements des constructions.				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 995	357	117	2 235
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	7 657	1 559	154	9 062
TOTAL GENERAL	19 785	4 498	159	24 124

(En K€)	Dotations	Reprises
Dotations et reprises d'exploitation	10 740	7 472
Dotations et reprises financières	39 087	22 242
TOTAL	49 827	29 715

- 6.3 Stocks et en-cours

(En K€)	31/12/2024	Variation	31/12/2025
Stocks de M.P. et approv.			
En-cours de production de biens	32 745	(5 625)	27 120
Valeurs brutes	32 745	(5 625)	27 120
Dépréciation	11 646	(1 177)	10 469
Dépréciations	11 646	(1 177)	10 469
VALEURS NETTES	21 099	(4 448)	16 651

Les montants des stocks au 31 décembre 2025 de 16.651 k€ intègrent :

- les frais d'études pour 3.219 k€
- les terrains et réserves foncières pour 14.516 k€

Au 31 décembre 2025, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 10.469 k€.

- 6.4 Créances d'exploitation

(En K€)	31/12/2024	31/12/2025
Avances et acomptes fournisseurs	923	1 025
Créances clients	85 096	82 605
Autres créances	356 207	420 786
Valeurs brutes	442 226	504 416
Dépréciations fournisseurs		
Dépréciation de créances clients	1 136	1 220
Dépréciations des autres créances		
Dépréciations	1 136	1 220
VALEURS NETTES	441 090	503 196

- 6.5 Etat des Créances et dettes

ETAT DES CREANCES (En K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	334 369	334 369	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	44 689		44 689
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	379 058	334 369	44 689
ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	2	2	
Autres créances clients	82 606	82 606	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	178	178	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	778	778	
Taxe sur la valeur ajoutée	13 468	13 468	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	115	115	
Groupe et associés (2)	372 830	372 830	
Débiteurs divers	34 122	34 122	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	504 099	504 099	
Charges constatées d'avance	1 349	1 349	
TOTAL DES CREANCES	884 505	839 817	44 689

(1) Prêts accordés en cours d'exercice

(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit				
- à un an maxi	34 475	34 475		
- à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	436 855	4 855	432 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	56 596	49 037	7 559	
Personnel et comptes rattachés	14 510	14 510		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 453	8 453		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	17 255	17 255		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 455	1 455		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 777	2 777		
Groupe et associés (2)	287 977	278 262	1 768	7 947
Autres dettes	34 600	34 600		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 842	4 842		
TOTAL DES DETTES	899 795	450 521	441 327	7 947

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés personnes physiques

- 6.6 Valeurs disponibles

(En K€)	Montant net au 31/12/2024	Variation	Montant net au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	38 982	(23 799)	15 183
Divers Banques	17 801	419	18 220
Intérêts courus à recevoir			
TOTAL TRÉSORERIE ACTIVE	56 783	(23 379)	33 403

(En K€)	Montant net au 31/12/2024	Variation	Montant net au 31/12/2025
Valeurs disponibles (actif brut)	56 783	(23 379)	33 403
Découverts courant (passif)	(17 008)	(974)	(17 981)
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	39 775	(22 406)	15 422

Les valeurs mobilières de placements sont constituées d'OPCVM monétaires.

La plus-value latente sur les valeurs mobilières de placement est non significative.

- 6.7 Capitaux propres

(En K€)	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat (1)	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	29 683						29 683
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	90 559						90 559
Ecart de réévaluation Ecart d'équivalence							
Réserve légale	7 684						7 684
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées	45						45
Autres réserves							
Report à nouveau	38 622	(109 053)					(70 430)
Résultat de l'exercice	(109 053)	109 053				(41 347)	(41 347)
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	57 542					(41 347)	16 195

(1) Décision du procès-verbal des décisions de l'associé unique

Capital social

Le capital social d'ICADE PROMOTION d'un montant de 29 683 456 Euros, est composé de 7 420 864 actions d'une valeur nominale de 4 euros chacune détenues intégralement par la société Icade SA.

La prime de fusion est issue de la Transmission universelle de Patrimoine réalisée avec, anciennement ICADE PROMOTION.

Société consolidante

La société est consolidée par intégration globale dans la société ICADE SA, RCS 582 074 944 dont le siège social se situe au 1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 92800 PUTEAUX.

Les comptes consolidés du groupe Icade sont disponibles sur le site Icade.fr

- 6.8 Provisions et dépréciations

Nature des provisions (En K€)	Montant au début 2025/AN	Augmentations: Dotations	Diminutions :			Montant à fin 2025/AN
			Utilisées	Non Utilisées	Reprises	
PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL DES PROVISIONS REGLEMENTEES						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour litiges	4 544	1 979	570		570	5 953
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>	4 544	1 979	570		570	5 953
Provisions pour pensions et obligations similaires	7 445	71	559		559	6 958
Provisions pour impôts	2 217		265		265	1 953
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer	204	11				215
<i>Sous total provisions pour charges</i>	9 866	83	824		824	9 125
Autres provisions pour risques et charges	57 207	30 962	25 309		25 309	62 860
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
	71 617	33 024	26 702		26 702	77 939
PROVISIONS POUR DEPRECIATION						
Sur immobilisations incorporelles	690					690
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	13 221	4 804	222		222	17 802
Sur autres immobilisations financières	43 282	5 804				49 086
Sur stocks et en-cours	11 646	1 508	2 685		2 685	10 469
Sur comptes clients	1 136	189	105		105	1 220
Autres provisions dépréciations						
TOTAL DES PROVISIONS POUR DEPRECIATION						
	69 974	12 305	3 012		3 012	79 267
TOTAL GENERAL						
	141 591	45 329	29 715		29 715	157 206
Dont dotations et reprises d'exploitation		6 242			7 472	
Dont dotations et reprises financières		39 087			22 242	
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

- 6.9 Dettes financières

(en K€)	Montants nets 31/12/2024	Variation	Montants nets 31/12/2025
Découverts bancaires	17 008	974	17 981
Intérêts courus			
Etablissements de crédit	17 008	974	17 981
Dépôts et cautionnement reçus	53	0	53
Dettes rattachées à des participations	139 032	297 771	436 803
TOTAL	156 093	298 745	454 837

Le poste « Dettes rattachées à des participations » (Emprunts et dettes financières directes)

se compose essentiellement de 432.000 k€ de prêts d'ICADE SA au 31/12/2025 en remplacement des avances en comptes courant contre 138.000 k€ au 31/12/2024

- 6.10 Dettes d'exploitation

En K€	2024	Variation	2025
Avances et acomptes reçus sur commandes	27	(27)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 850	(4 254)	56 596
Dettes fiscales et sociales	41 630	43	41 673
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 369	(592)	2 777
Autres dettes	485 130	(163 258)	321 872
Valeurs nettes	591 006	(168 088)	422 918
Produits constatés d'avance	5 649	(807)	4 842
Valeurs nettes	5 649	(807)	4 842

Le poste « Autres dettes » est constitué principalement de :

- 9 830.7 k€ d'avance en compte courant d'ICADE SA au 31/12/2025 contre 255 500 k€ au 31/12/2024. Les avances en comptes courants ont été remboursés et des prêts ont été souscrits en 2025.

- 219 653 k€ de dettes cash pool au 31/12/2025 contre 116 217 k€ au 31/12/2024.

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

- 6.11 Produits à recevoir et charges à payer

PRODUIT A RECEVOIR Euros	2025
Produits à recevoir	72 142 409,84
26781000 - INTERETS COURUS SUR CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	3 937 396,80
41810000 - CLIENTS FACTURES A ETABLIR	65 747 538,03
41820000 - CLIENTS FACTURES A ETABLIR SUR VENTES PREVISIONNELLES CPI OU	710 782,25
44871000 - D - ÉTAT - PRODUITS A RECEVOIR	114 925,57
45111000 - GROUPE - ICNE ZBA A RECEVOIR	1 460 158,82
45580000 - ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERETS COURUS A RECEVOIR	156 134,29
51880000 - INTERETS COURUS A RECEVOIR	15 474,08

CHARGES A PAYER Euros	2025
CHARGES A PAYER	83 335 793,62
17180000 - INTERETS COURUS SUR LES DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIO	4 542 762,22
40810000 - FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	27 958 565,57
40810001 - FOURNISSEURS FNP - ENCOURS SOUS-TRAITANCE EXTERNE - PYTHAGOR	119 217,00
40811020 - FOURNISSEURS FNP ABS STOCKES LOTISSEMENT ET PROMO PCG ET IAS	24 215 855,46
40834110 - FOURNISSEURS FNP ETUDE FONCIER	541 847,05
40834165 - FOURNISSEURS FNP ETUDE STOCK HORS FONCIER / HONO	78 970,49
40840000 - FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACTURES NON PARVENUES	2 936 208,24
42820000 - DETTES PROVISIONNEES POUR CONGES A PAYER	4 236 062,58
42830000 - DETTES PROVISIONNEES POUR PRIME DE PERFORMANCE	4 538 973,00
42862000 - DETTES PROVISIONNEES POUR INTERESSEMENT A PAYER	2 265 284,40
42863000 - AUTRES CHARGES DE PERSONNEL A PAYER	3 411 559,21
43820000 - ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION POUR CHARGES SOCIALES SUR CON	1 862 596,77
43830000 - ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION POUR CHARGES SOCIALES SUR PRI	2 087 750,65
43861000 - ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION CHARGES SOCIALES SUR AUTRES C	1 981 892,46
43866000 - ORGANISMES SOCIAUX - ND - CONTRIBUTION SOCIALE DE SOLIDARITE	99 532,00
44820000 - ÉTAT - CHARGES FISCALES SUR CONGES A PAYER	178 338,16
44830000 - ÉTAT - CHARGES FISCALES SUR PRIME DE PERFORMANCE	97 213,15
44863000 - ÉTAT - FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE A PAYER	28 605,31
44864000 - ÉTAT - EFFORT CONSTRUCTION A PAYER	196 126,94
44865000 - ÉTAT - TAXE D'APPRENTISSAGE A PAYER	18 887,76
44866000 - ÉTAT - CHARGES FISCALES A PAYER SUR CHARGES DE PERSONNEL PRO	132 044,72
44867000 - ND - ÉTAT - AUTRES CHARGES A PAYER	187 163,00
44868000 - D - ÉTAT - AUTRES CHARGES A PAYER	151 352,98
45110000 - GROUPE - ICNE ZBA A PAYER	1 358 147,70
45580001 - ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERETS COURUS A PAYER	110 836,80

- Note 7 Engagements hors bilan

7.1 Engagements donnés

(K€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Avals et cautions, donnés	172 984	177 938
Garanties de passifs données	2 550	2 550
QP des dettes SCI de promotion	0	0
Réservations promoteur	0	57 249
Engagements donnés sur CPI	0	0
Location Simple	15 552	13 860
Autres engagements donnés	47 266	47 638
Engagements donnés	238 352	299 235

7.2 Engagements reçus

(K€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Aval et cautions reçus	0	0
Garanties de passifs reçues	0	0
Lignes de crédit reçues non utilisées	1 285	84 500
Promesses d'achat reçues	0	0
Engagements reçus sur CPI	0	0
Réservations promotion reçues	45 612	31 638
Autres engagements reçus	1 654	84 500
Engagements reçus	48 551	200 638

7.3 Notionnels des contrats de couverture (hors effet différé)

(En K€)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025 (hors ICNE)	Charges et produits d'intérêts de la période
Options de taux	30 000	-	<30 000 >	-	-	<45 >
OPTIONS DE TAUX	30 000	-	<30 000 >	-	-	<45 >
Échéance inférieure à un an	30 000		<30 000 >	-		
Échéance entre un et cinq ans	-			-		
Échéance supérieure à cinq ans	-			-		

Au 31 décembre 2025, la Société ne détient plus de contrat de couverture.

- **Note 8 Tableau des effectifs**

- **8.1 Effectif moyen -**

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2025/AN	2024/AN
Ouvriers		
Employés, techniciens, agents de maîtrise	160	182
Cadres et ingénieurs	414	428
Autres :		
TOTAL	574	610

- Note 9 Information sur la situation fiscale différée ou latente

En K€ Taux d'impôt : 25%	Début exercice		Variations		Fin d'exercice		Impôt différé ou latent
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	
RSI & effort construction		346		(140)		206	52
Provisions sur immobilisations financières		386		5 804		6 190	1 548
Provisions pour dépréciation de stocks		3 810		557		4.367	1.092
Provisions pour créances		1 135		85		1.220	305
Provisions pour autres risques		53 704		4 164		57.868	14 467
Provisions pour indemnités de carrières		6 396		(526)		5.870	1.467
Provisions pour charges		2.421		(254)		2.167	542
TOTAL		68 198		9 690		77 888	18 381

- Note 10 Filiales et participations

En Euros

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital	Obs (date du dernier bilan)
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-933,07	2025
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-104 259,00	2025
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	-53 219,00	2025
SARL MONTELLIERAINE DE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-9 663 363,00	2025
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	-500,00	2025
SARL MSH	100,00%	109 688,00	96 707,25	169 204,00	2025
SARL GEPB	100,00%	8 000,00	8 000,00	-672 544,35	2025
SNC LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-1 065,00	2025
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	-13 063,00	2025
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00		
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00		
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-384,00	2025
SCI DOMAINE DE BEL AIR	99,00%	1 584,00	1 600,00	-3 740,00	2025
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 801,00	2025
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-1 370,00	2025
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	-13,00	2025
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	2 361 987,01	2025
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00		
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00		
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00		
SARL LAS CLOSES	50,00%	750,00	1 500,00	596 390,34	2025
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-	
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 547,96	2025
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	-24 483,00	2025
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE	33,00%	330,00	1 000,00	193,87	2025
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00		
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-231,47	2025
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00		
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	719,58	2025
SCI LES PORTES DE RUEIL	50,00%	762,24	1 525,00		
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	-1 899,00	2025
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	-1 548,00	2025
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-1 166,41	2025
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-906,41	2025
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	-	
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	-42 667,00	2025
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-1 191,54	2025
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	163,74	2025

SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	-199,00	2025
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-1 814,67	2025
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-11,42	2025
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-4 594,71	2025
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	339,00	2025
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	-4 147,62	2025
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-9 337,65	2025
SNC CAPRI DANTON	0,10%	1,00	1 000,00	27 213,97	2025
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45		
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	-700 438,48	2025
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-2 241,29	2025
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	3 217,00	2025
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-91,00	2025
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	-350,00	2025
SCI EIRSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-236,02	2025
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-190,00	2025
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	6 102,99	2025
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00		
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	2 254,26	2025
SCI NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-516,00	2025
SCI SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	5 560,62	2025
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	-49,00	2025
SNC RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	-461,31	2025
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-30,00	2025
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00		
SNC RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	-1 250,00	2025
CREDIT MUTUEL		12,00			
SAS DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00			
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	42,08	2025
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00		
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	-316,00	2025
SCI GERTWILLER 1	0,5	500,00	1 000,00	-693,00	2025
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	-10 358,00	2025
SCI ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	-30,00	2025
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 181,00	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	2 112,86	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	16,94%	169,40	1 000,00	212 881,99	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	18 915,63	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	2 668,01	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-437,88	2025
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00		
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	16,94%	169,40	1 000,00	-2 433,00	2025
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	2 056,00	2025
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	92 331,00	2025
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-549,00	2025

SCI PLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	10 648,00	2025
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	-3 692,00	2025
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	-20 429,24	2025
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-1 519,00	2025
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	-6 846,00	2025
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	2 862,00	2025
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	-2 664,42	2025
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	-3 132,36	2025
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00		
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	7 137,78	2025
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	25,00%	700,00	1 000,00	-522,00	2025
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	25,00%	100,00	1 000,00		
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	25,00%	100,00	1 000,00	21 208,00	2025
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	25,00%	100,00	1 000,00		
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	-			
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	-1 017,96	2025
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	16 408,82	2025
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	10 284,00	2025
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	-288,00	2025
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 699 457,11	2025
SCI BOURBON CORNEILLE LOGEMENT	99,00%	-		5,97	2025
SCCV LES RIVES DE SEINE	80,00%	800,00	1 000,00	-6 665,00	2025
SCCV BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	-717,00	2025
SCCV BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	17 567,67	2025
SCCV ORCHIDEES	51,00%	510,00	1 000,00	49 897,00	2025
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	-75 554,13	2025
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	75,99	2025
SNC TRIGONE NIMES	49,00%	490,00	1 000,00		
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-531,97	2025
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00		
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	-904,00	2025
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	-731,00	2025
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	-812,00	2025
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	7 801,66	2025
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	-1 097,00	2025
SCI CAPITAINE BASTIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-113,00	2025
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	-98,00	2025
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV ANTONY	100,00%	1 094 423,04	1 000,00	-183 327,14	2025
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	-11 534,00	2025
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE	50,00%	500,00	1 000,00	290 956,64	2025
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-418,00	2025
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	-1 815,78	2025
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	2 762,00	2025

SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	153 137,38	2025
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-10 819,47	2025
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	2 786 055,00	2025
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-42 028,00	2025
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	44,45%	444,45	1 000,00	124 815,00	2025
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	84 446,00	2025
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	-301 456,00	2025
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	-	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	100,00%	1 000,00	1 000,00	-161 819,00	2025
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-907 010,57	2025
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	82 909,00	2025
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	-50 345,00	2025
SCCV LE PLESSIS ROBINSON ANCIENNE POSTE	75,00%	750,00	1 000,00		
SCCV QUAI 56	50,00%	500,00	1 000,00	-1 918,81	2025
SCCV LE PIAZZA	70,00%	70,00	100,00	-418,00	2025
SCCV ICAGIR RSS TOURS	50,00%	1 000,00	2 000,00	-5 542,00	2025
SCCV ASNIERES LOT B8 B9	50,00%	500,00	1 000,00	355 810,90	2025
SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	70,00%	700,00	1 000,00	-3 200,00	2025
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50,00%	2 500,00	5 000,00		
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50,00%	2 500,00	5 000,00		
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	100,00%	379 510,00	1 000,00	-1 527,75	2025
SCCV SARCELLES - RUE DE MONFLEURY	100,00%	130 510,00	1 000,00	33 753,78	2025
SCCV MASSY PARC 2	50,00%	500,00	1 000,00	-172 631,00	2025
SCCV CANTEROUX	50,00%	500,00	1 000,00	25 607,44	2025
SCCV SOHO	51,00%	510,00	1 000,00	-1 296,00	2025
SCCV IKP NIMES CRESPON	51,00%	510,00	1 000,00	-24 457,00	2025
SCCV BEARN	65,00%	650,00	1 000,00	17 788,00	2025
SCCV ASNIERES PARC B2	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	50,00%	500,00	1 000,00	4 869,14	2025
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	70,00%	700,00	1 000,00	760,00	2025
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	-41 889,65	2025
SCCV MAISON FOCH	40,00%	400,00	1 000,00	-534,82	2025
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	100,00%	1 088 655,38	1 000,00	72 894,23	2025
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	51,00%	510,00	1 000,00		
SCCV LA PEPINIERE	100,00%	164 440,00	1 000,00	-74 920,00	2025
SCCV NICE CARRE VAUBAN	55,00%	950,00	1 000,00	19 975,76	2025
SNC IP1R	99,99%	9 999,00	10 000,00	18 263 143,23	2025
SNC IP3M	99,99%	9 999,00	10 000,00	-876 753,72	2025
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 446,97	2025
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	13 415,88	2025
SCCV LILLE CARNOT	50,00%	500,00	1 000,00	-70 185,00	2025
SCCV NORMANDIE LA REUNION	65,00%	650,00	1 000,00	48 675,66	2025
SCCV DU SOLEIL	50,00%	1 000,00	2 000,00	-129 755,00	2025
SCCV URBAN IVRY 94	99,90%	999,00	1 000,00	1 394,27	2025

SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	50,00%	25 000,00	50 000,00		
SAS A.I.L.N DEVELOPPEMENT	25,00%	10 000,00	40 000,00	-370 036,00	2025
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	50,00%	500,00	1 000,00	-1 043 784,49	2025
SCCV DES YOLES NDDM	75,00%	750,00	1 000,00	20 888,00	2025
SCCV AVIATEUR LE BRIX	50,00%	500,00	1 000,00	-93 901,84	2025
SAS SARVILEP	99,99%	8 983 996,00	1 000 000,00	21 608 556,32	2025
SCCV POMME CANNELLE	60,00%	600,00	1 000,00	-42 635,87	2025
SAS MONT DE TERRE	40,00%	600,00	1 500,00	-	
SCCV RS MAURETTES	50,00%	500,00	1 000,00	519 507,90	2025
SCCV BRON CLAIRIERE G3	51,00%	510,00	1 000,00	-13 666,66	2025
SCCV BRON CLAIRIERE C1C2	51,00%	510,00	1 000,00	721 411,23	2025
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	49,00%	490,00	1 000,00	13 440,50	2025
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	49,00%	490,00	1 000,00	-12 130,88	2025
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	50,00%	5 000,00	10 000,00	-4 862 863,58	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	60,00%	600,00	1 000,00	58 409,41	2025
SAS MEUDON TASSIGNY	40,00%	4 000,00	10 000,00		
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	60,00%	600,00	1 000,00	302 882,30	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	60,00%	600,00	1 000,00	121 704,45	2025
SCCV QUINCONCES	33,33%	820,00	3 000,00	-1 737 715,05	2025
SCCV YNOV CAMBACERES	51,00%	510,00	1 000,00	-1 089 117,56	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	60,00%	600,00	1 000,00	497 979,90	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	60,00%	600,00	1 000,00	61 484,03	2025
SAS MONTPELLIER SW	70,00%	700,00	1 000,00	273 500,75	2025
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	80,00%	800,00	1 000,00	722 370,16	2025
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	65,00%	650,00	1 000,00	-348,54	2025
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	99,90%	999,00	1 000,00	99 445,92	2025
SCCV PATIOS VERGERS	70,00%	700,00	1 000,00	11 835,32	2025
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	50,00%	500,00	1 000,00	340 049,31	2025
SCCV IXORA	80,00%	800,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV CAP ALIZE	80,00%	800,00	1 000,00	-77 615,97	2025
SCCV IPSPF CHR1	40,00%	720,00	1 800,00	-57 328,00	2025
SCCV LORIENT GUESDE	80,00%	800,00	1 000,00	9 582,56	2025
SCCV BOHRIE D2	70,00%	700,00	1 000,00	-76 163,32	2025
SCCV ARCHEVECHE	40,00%	400,00	1 000,00	-61 832,00	2025
SCCV CHATENAY LA VALLEE LOT I	50,10%	501,00	1 000,00	-229 328,97	2025
SAS AD VITAM	49,00%	2 184 183,00	30 000,00	5 616 063,69	2025
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	100,00%	4 213 613,00	50 000,00	189 484,35	2025
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	50,00%	311 400,00	100,00	444 171,17	2025
SNC URBAIN DES BOIS	100,00%	2 599 974,00	2 600 000,00	986 747,34	2025
SCCV CARAIX	51,00%	510,00	1 000,00	492 078,48	2025
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	66,67%	1 000,00	1 500,00	1 901 352,80	2025
SCCV LES PALOMBES	50,00%	500,00	1 000,00	-677 454,70	2025
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	25,00%	250,00	1 000,00	1,84	2025
SCCV 7 - B2A TOUR SEINE	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025

SCCV TREVoux ORFEVRES	65,00%	650,00	1 000,00	151 852,92	2025
SAS L'OREE	50,00%	500,00	1 000,00	87 692,52	2025
SAS SURESNES LIBERTE	70,00%	700,00	1 000,00	-859 608,51	2025
SCCV CERDAN	50,00%	500,00	1 000,00	259 560,22	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	45,00%	450,00	1 000,00	9 142,57	2025
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	54,00%	4 320 000,00	8 000 000,00	-13 083 240,62	2025
SAS BREST COURBET	50,00%	5 000,00	10 000,00	45 205,00	2025
SCCV MITTELWEG	70,00%	700,00	1 000,00	220 149,29	2025
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-17 831,98	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	45,00%	450,00	1 000,00	513 925,32	2025
SCCV LES TERRASSES ENSOLEILLES	50,00%	500,00	1 000,00	16 714,64	2025
SCCV ARC EN CIEL	51,00%	510,00	1 000,00	682 318,03	2025
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	85,00%	850,00	1 000,00	-6 467,05	2025
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	79,60%	7 960,00	10 000,00	-1 339 963,34	2025
SNC LE BOIS URBAIN	0,10%	1,00	1 000,00	169 711,43	2025
SCCV BRON CLAIRIERE B	50,00%	500,00	1 000,00	-78 899,00	2025
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	80,00%	800,00	1 000,00	53 480,93	2025
SCCV ILE NAPOLEON	70,00%	700,00	1 000,00	-208 300,48	2025
SAS RB GROUP	95,66%	41 710 785,00	46 100,00		
SAS STEEN REHAB	33,33%	945 399,95	40 000,00		
SAS AMPERE 68	80,00%	8 000,00	10 000,00	-182 647,50	2025
SCCV IPSPF CHR2	40,00%	720,00	1 800,00	-832,36	2025
SCCV 86 FELIX EBOUE	99,90%	999,00	1 000,00	-228 255,07	2025
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	50,00%	500,00	1 000,00	527 686,02	2025
SCCV ECHO LES MENUIRES	60,00%	600,00	1 000,00	-337,86	2025
SCCV ACANTHE	51,00%	510,00	1 000,00	-112 736,64	2025
SAS COLOMBES AURIOL	51,00%	510,00	1 000,00		
SCCV ZAC REPUBLIQUE	51,00%	2 550,00	5 000,00	342 988,78	2025
SCCV MEDOC 23	49,90%	499,00	1 000,00	-1 184 062,98	2025
SCCV BRON CLAIRIERE F1	51,00%	510,00	1 000,00	596 309,50	2025
SCCV MARSEILLE SMCL	15,00%	150,00	1 000,00	-421 561,26	2025
SCCV CŒUR CARNOLES	50,00%	500,00	1 000,00	2 251 869,00	2025
SAS DE LA BERGERIE	51,00%	5 100,00	10 000,00		
SCCV ARRAS MICHELET	50,00%	500,00	1 000,00	-21 902,00	2025
SCCV BRON CLAIRIERE G4	49,00%	490,00	1 000,00	1 131 602,00	2025
SCCV STEEN SAINT MALO LA FONTAINE	33,33%	500,00	1 500,00	405 702,01	2025
SAS STEEN LIBOURNE 1er RAC	33,33%	500,00	1 500,00	-24 664,83	2025
SCCV STEEN DIJON JANIN	33,33%	500,00	1 500,00	217 410,74	2025
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	33,33%	500,00	1 500,00	-55 503,98	2025
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	33,33%	500,00	1 500,00	4 388,70	2025
SCCV MONTIGNY LOTS 1C/5A/5B	70,00%	700,00	1 000,00	-78 162,04	2025
SCCV LE PHARE D'ISSY	75,00%	750,00	1 000,00	-85 717,32	2025
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-29 738 320,09	2025
SAS VILLAS GINGKOS	10,00%	5 000,00	50 000,00		
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	20,00%	200,00	1 000,00		

SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	33,33%	500,00	1 500,00	-63 890,71	2025
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV STEEN LE CHESNAY	33,33%	500,00	1 500,00	-16 424,27	2025
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 988,00	2025
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	33,33%	500,00	1 500,00	289 049,04	2025
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	33,33%	500,00	1 500,00	-6 209,72	2025
SAS SAINT-PIERRE CENTRE PIERRE 2025	70,00%	7 000,00	10 000,00		
SCCV LA PLATEFORME RE	99,90%	250 699,00	1 000,00	473 536,99	2025
SCCV NANTERRE PARTAGEE	30,80%	350,00	1 136,00	-232 721,11	2025
SCCV AME ECHO	60,00%	600,00	1 000,00	789 344,22	2025
SAS EQUINOVE	100,00%	1 000,00	1 000,00	1 285 734,71	2025
SCCV LA SAUVEGARDE	50,10%	501,00	1 000,00	293 774,37	2025
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	50,00%	500,00	1 000,00	717 010,08	2025
SCCV CHOISY B7	100,00%	600,00	1 000,00	-901,97	2025
SCCV TOULOUSE GARONNE	50,00%	500,00	1 000,00	-104,00	2025
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	33,33%	500,00	1 500,00	-1 102,60	2025
SCCV DE LA BERGERIE	51,00%	510,00	1 000,00	-38 361,39	2025
SAS IPSXM	100,00%	10 000,00	10 000,00	-189 125,35	2025
SAS L'OLIVERAIE	50,00%	5 000,00	10 000,00	-13 472,47	2025
SCCV 1 PLACE COPERNIC	55,00%	550,00	1 000,00	593 368,50	2025
SCCV PREMIUM B2	50,00%	500,00	1 000,00	310 460,56	2025
SCCV BRON CLAIRIERE M3	51,00%	510,00	1 000,00	101 235,43	2025
SCCV HELEN KELLER LOT 6	51,00%	510,00	1 000,00	513 862,71	2025
SCCV LES PARCS DE LAS CLOSES	50,00%	500,00	1 000,00	-6 515,00	2025
SCCV PONTCHATEAU ROUTE DE VANNES	99,90%	999,00	1 000,00	167 317,51	2025
SCCV SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	54,00%	59 000,00	1 000,00	181 281,30	2025
SAS GAVY AMENAGEMENT	51,00%	5 100,00	10 000,00	-59 548,61	2025
SCCV VILLEJUIF STALINGRAD	50,10%	501,00	1 000,00	504 427,52	2025
SCCV SAINT MAUR LA PIE	70,00%	700,00	1 000,00	-501,97	2025
SAS SERRA DEL SOL	50,00%	5 000,00	10 000,00		
SCCV TAVERNY 75 HERBLAY	99,90%	94 612,00	1 000,00	-52 142,28	2025
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	99,90%	120 665,00	1 000,00	-59 392,83	2025
SCCV LA MURAILLE	30,00%	300,00	1 000,00	319 988,67	2025
SCCV CHARLARY II	51,00%	510,00	1 000,00	-40 090,19	2025
SCCV LA PENA	99,90%	999,00	1 000,00	36 016,76	2025
SCCV EUSKADI	40,00%	400,00	1 000,00	-39 994,00	2025
SCCV LAVOISIER	99,90%	999,00	1 000,00	984 752,21	2025
SCCV LA CHAPELLE SUR ERDRE HAUTIERE	99,90%	145 862,00	1 000,00	-18 693,31	2025
SCCV GENAY PROULIEU	30,00%	300,00	1 000,00	185 309,83	2025
SCCV BRON CLAIRIERE K2	49,00%	490,00	1 000,00	517,00	2025
SCCV IVRY LE GALLEU	50,00%	500,00	1 000,00	775 102,63	2025
SCCV MONMOUSSEAU	48,00%	48,00	100,00	93 603,96	2025

SAS VF MANDELIEU CC	100,00%	10 000,00	10 000,00	-	
SAS VF ANGERS	100,00%	10 000,00	10 000,00	-126 118,20	2025
SAS VF MARSEILLE LES CAILLOLS	50,00%	5 000,00	10 000,00	111 872,31	2025
SAS VF MONTPELLIER CENTRE CO	100,00%	10 000,00	10 000,00	-124 913,38	2025
SAS VF MONTPELLIER PLEINE PRO	50,00%	5 000,00	10 000,00	-70 005,69	2025
SAS VF SAINT NAZAIRE	100,00%	10 000,00	10 000,00		
SNC VF ASTORIA 5 SITES	99,90%	999,00	1 000,00	-125 910,20	2025
SNC VF MANDELIEU DENT CREUSE	99,90%	999,00	1 000,00	-173 276,71	2025
SNC VF MONTPELLIER CELLENEUVE	99,90%	999,00	1 000,00	-61 327,84	2025
SNC SAINT MEDARD EN JALLES - LESTAGE	99,90%	161 595,00	1 000,00	325 984,91	2025
SAS BORDEAUX GRAVELOTTE	100,00%	97 150,00	1 000,00	-244 201,63	2025
SCCV JARDY	55,00%	550,00	1 000,00	303 140,80	2025
SAS TOURNEFEUILLE CANAL	10,00%	1 000,00	10 000,00	-40 351,96	2025
SAS HOLDING IG	100,00%	10 000,00	10 000,00	-52,00	2025
SCCV CHATENAY MALABRY PARC CENTRAL LOT C	49,90%	499,00	1 000,00	481 160,39	2025
SCCV ARBRESLE PERI	51,00%	510,00	1 000,00	21 226,35	2025
SCCV ZAC REPUBLIQUE 2	50,00%	500,00	1 000,00	-45 014,31	2025
SCCV CŒUR DE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-6 996,58	2025
SCCV LA TESTE CASTELNAU	50,00%	500,00	1 000,00	116 861,94	2025
SCCV MONTIGNY LOT 1B	59,10%	591,00	1 000,00	191 165,91	2025
SCCV GAVY A	51,00%	510,00	1 000,00	-	
SCCV MARNE EUROPE	99,90%	999,00	1 000,00	-	
SCCV MARSEILLE VENAISIN	51,00%	510,00	1 000,00	225 436,72	2025
SCCV COUPVRAV 1	57,00%	570,00	1 000,00	192 102,80	2025
SCCV IGNY LA SABLIERE	50,10%	501,00	1 000,00	503 321,45	2025
SCCV PERRINON LIBERTE	70,00%	700,00	1 000,00	-	
SCCV STEEN DINARD VEIL	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV STEEN RENNES MONSELET	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV STEEN CHOLET BARJOT	33,33%	500,00	1 500,00	-	
SCCV SYMBIOZ	50,00%	500,00	1 000,00	-35 082,00	2025
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	-246,00	2025
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00		
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00		
SCI DU BSP	1,00%	100,00	10 000,00		
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	60 926,69	2025
SCI BSM NANCY	0,01%	100,00	1 400 000,00		
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	999 990,00	1 000 000,00	-2 509 430,88	2025
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	-621,00	2025
SNC CITE SANITAIRE NAZAIRIENNE	60,00%	120,00	200,00	12 028,00	2025
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-13 822,70	2025
SNC ICAPROM	45,00%	450,00	1 000,00	36 362,00	2025
SCCV LE PERREUX CANAL	100,00%	450 725,00	1 000,00	5 912,14	2025
SAS ARKADEA	100,00%	10 092 510,00	24 000 000,00	6 311 815,51	2025
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION ACTIVITE	99,00%	990,00	1 000,00		

SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00		
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	250,00	1 000,00		
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	96 972,00	2025
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	5,97	2025
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	-358,76	2025
SCCV SILOPAK	50,00%	500,00	1 000,00		
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	2 773 990,68	2025
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00		
SAS OCEAN AMENAGEMENT	51,00%	4 900,00	10 000,00		
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	-39 588,02	2025
SAS IBELYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	35 137,00	2025
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	-407,26	2025
SCCV CASABONA	51,00%	510,00	1 000,00	-51 743,52	2025
SNC VERSAILLES PION	99,00%	9 900,00	10 000,00	-76 902,97	2025
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	75,00%	1 125,00	1 500,00	8 302 141,70	2025
SNC IP2T	99,99%	9 999,00	10 000,00	1 323 641,26	2025
SNC IP3M TERTIAIRE	99,99%	-		-876 753,72	2025
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	90,00%	900,00	1 000,00	-72 064,08	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	60,00%	600,00	1 000,00	96 909,76	2025
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	51,00%	1 020 000,00	2 000 000,00	4 684 387,93	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	60,00%	600,00	1 000,00	274 349,81	2025
SNC LH FLAUBERT	99,90%	999,00	1 000,00	-2 000 562,66	2025
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	60,00%	600,00	1 000,00	22 183,35	2025
SAS NEWTON 61	40,00%	400,00	1 000,00	3 850 887,31	2025
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	50,00%	500,00	1 000,00	-421 842,86	2025
SAS LA BAULME	40,00%	400,00	1 000,00	-625 765,32	2025
SCCV PALUDATE GUYART	50,00%	500,00	1 000,00	-53 278,46	2025
SAS BREST AMENAGEMENT	50,00%	5 000,00	10 000,00	-819 946,93	2025
SCCV PIOM 1	20,00%	96 588,00	1 000,00	-3 973,22	2025
SCCV PIOM 2	20,00%	111 541,00	1 000,00	-20 267,69	2025
SCCV PIOM 3	20,00%	190 864,00	1 000,00	122 745,66	2025
SCCV PIOM 4	20,00%	131 764,00	1 000,00	656 834,57	2025
SAS PIOM 5	20,00%	224 092,00	1 000,00	273 949,04	2025
SCCV 1 - B1C1 SEINE BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00		
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	25,00%	250,00	1 000,00	-27,00	2025
SCCV 4 - COMMERCES	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	25,00%	250,00	1 000,00	-501,97	2025
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	25,00%	250,00	1 000,00	-135,00	2025
SCCV PIOM 7	20,00%	200,00	1 000,00	73 913,80	2025
SCCV PIOM 8	20,00%	200,00	1 000,00	467 324,97	2025
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	50,00%	500,00	1 000,00	-12 364,81	2025
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 806,26	2025
SCCV STEEN PETREQUIIN	33,33%	500,00	1 500,00	-34 737,87	2025
SAS LYON IMPULSION	50,00%	50 000,00	100 000,00	-22 184,02	2025
SCCV IRENE	65,00%	650,00	1 000,00	-	

SA FIMATEC		228,67			
SA SFDI		15,24			
SARL URBAVISION		686,02			
SEM SISTERON		7 622,45			
SEM CAGNES SUR MER		152,45			
SEM METZ		15,24			
SEM CHALON SUR SAONE		15,24			
SEM LE CREUSOT		15,24			
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00		