

Copie certifiée
conforme
à l'original

Maurice Sissoko




Société Anonyme d'Économie Mixte
au capital de 24 280 352 euros RCS Nanterre B 334 336 450
siège social 65 rue des Trois Fontanot 92024 Nanterre Cedex

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

[...]

DEUXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu lecture du rapport général du Commissaire aux comptes, ainsi que des comptes de l'exercice 2024 (bilan, compte de résultat, états financiers et annexes), l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette résolution est adoptée

[...]

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice soit 18 871, au compte « Report à nouveau », lequel s'élèvera après affectation à (6 417 078) euros :

-Bénéfice de l'exercice :	18 871 euros
-Report à nouveau :	(6 435 949) euros
-Report à nouveau après affectation :	(6 417 078) euros

Conformément à la loi, il est précisé qu'il n'a été effectué aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée

[...]

HUITIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales.

Cette résolution est adoptée

[...]

SA CITALLIOS

65 Rue des Trois Fontanot
92024 NANTERRE Cedex

 Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	
<i>Citallios - Annexe</i>	6
<i>Notes sur le bilan</i>	7
Notes sur le compte de résultat	14
Autres informations	16
2. Détail des comptes	17
Bilan détaillé	18
Compte de résultat détaillé	26

ETATS FINANCIERS

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Etats de synthèse des comptes

Copie certifiée
conforme
à l'original

Hannie Sissoko



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)	2 084 154		2 084 154	2 084 154
Autres immobilisations incorporelles	24 100		24 100	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	8 342 756		8 342 756	8 342 757
Créances rattachées aux participations	564 523		564 523	752 103
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	108 257		108 257	103 080
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	11 123 790		11 123 790	11 282 094
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	159 935 573	48 480	159 887 093	158 543 270
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 914 493		1 914 493	1 946 291
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	24 460 490	23 028	24 437 462	39 604 870
Autres créances	69 987 704	387 728	69 599 977	77 056 242
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	1 637 179		1 637 179	12 707 148
Disponibilités	43 455 577		43 455 577	10 719 918
Charges constatées d'avance (3)	204 463		204 463	22 699 121
TOTAL ACTIF CIRCULANT	301 595 480	459 236	301 136 244	323 276 860
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	312 719 270	459 236	312 260 035	334 558 954
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Copie certifiée
conforme
à l'original

Marie Siboko

Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	24 280 352	24 280 352
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 524 064	8 524 064
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	875 245	875 245
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 956 414	4 956 414
Report à nouveau	-6 435 949	-6 556 016
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	18 871	120 067
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32 218 997	32 200 127
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	2 627 267	2 950 274
Provisions pour charges	8 474 423	8 085 564
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	11 101 691	11 035 839
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	132 615 999	105 608 113
Emprunts et dettes financières diverses (3)	6 796 323	4 911 977
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	16 198 202	19 506 147
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 364 117	22 147 439
Dettes fiscales et sociales	3 238 158	4 466 438
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		11 266
Autres dettes	75 319 209	109 030 762
Produits constatés d'avance	17 407 338	25 640 847
TOTAL DETTES	268 939 347	291 322 989
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	312 260 035	334 558 954
(1) Dont à plus d'un an (a)	132 615 999	89 415 999
(1) Dont à moins d'un an (a)	120 125 145	182 400 843
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		12 702 668
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Copie certifiée
conforme
à l'original

Ramire Siboko

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	47 604 757		47 604 757	-2 811 789
Production vendue (services)	3 181 121		3 181 121	4 618 216
Chiffre d'affaires net	50 785 878		50 785 878	1 806 427
Production stockée			1 312 498	69 519 273
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 500	2 667
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			21 164 338	16 428 343
Autres produits			1 610 575	1 078 436
Total produits d'exploitation (I)			74 874 789	88 835 146
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			50 796 708	71 595 256
Impôts, taxes et versements assimilés			98 390	216 825
Salaires et traitements			3 544 278	3 595 328
Charges sociales			1 716 506	1 723 505
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				2 748
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			50 944	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			8 609 234	8 539 052
Autres charges			11 479 845	4 297 729
Total charges d'exploitation (II)			76 295 907	89 970 443
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 421 119	-1 135 297
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			899 600	1 255 063
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			515 570	506 555
Autres intérêts et produits assimilés (3)			822 986	1 028 520
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			2 238 157	2 790 138
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			1 170 143	1 149 699
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			1 170 143	1 149 699
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			1 068 014	1 640 439
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-353 105	505 142

Copie certifiée
conforme
à l'original

Marie Sibbko

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	4	108 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	400 000	
Total produits exceptionnels (VII)	400 004	108 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		4 875
Sur opérations en capital	28 029	88 200
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		400 000
Total charges exceptionnelles (VIII)	28 029	493 075
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	371 975	-385 075
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	77 512 949	91 733 285
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	77 494 079	91 613 217
BENEFICE OU PERTE	18 871	120 067
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférents à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Copie certifiée
conforme
à l'original

[Signature]
Hannicé Sissoko

Citallios - Annexe

ANNEXE

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial	2 084 154			2 084 154
- Autres postes d'immobilisations incorporelles		24 100		24 100
Immobilisations incorporelles	2 084 154	24 100		2 108 254
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	9 094 860	1 540	189 120	8 907 279
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	103 080	5 177		108 257
Immobilisations financières	9 197 940	6 717	189 120	9 015 536
ACTIF IMMOBILISE	11 282 094	30 817	189 120	11 123 790

Immobilisations incorporelles

Fonds commercial

	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global
Fonds commercial de la société absorbée Yvelines A			1 769 000	1 769 000
Fonds commercial de la société absorbée SARRY 78			315 154	315 154
Total			2 084 154	2 084 154

Ces fonds commerciaux ont été apportés par les sociétés absorbées en 2016 . Ils ont été inscrits pour les montants figurant dans les

Notes sur le bilan

traités de fusion.

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 95 325 438 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	564 523		564 523
Prêts			
Autres	108 257		108 257
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	24 460 490	24 460 490	
Autres	69 987 704	69 987 704	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	204 463	204 463	
Total	95 325 438	94 652 658	672 780
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS FACTURES A ETABLIR	5 812 308
INTERETS COURUS A RECEVOIR	11 426
Total	5 823 734

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 24 280 352,00 euros décomposé en 1 428 256 titres d'une valeur nominale de 17,00 euros.

Liste des propriétaires du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
Etablissement Public 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	53,42	763 049,00
Caisse des Dépôts Et Consignations 75007 PARIS 07	15,50	221 456,00
Ville de Clichy-La-Garenne 92110 CLICHY	10,62	151 760,00
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE 91000 EVRY	9,99	142 728,00
Région Île de France 75007 PARIS 07	4,20	60 000,00
CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE 75001 PARIS	1,70	24 360,00
SEQUENS SA D'HLM 92130 ISSY LES MOULINEAUX	0,69	9 920,00
OPH HAUTS DE SEINE HABITAT	0,66	9 442,00
Chambre de Commerce et d'industrie	0,59	8 560,00
SAFIDI (GROUPE EDF)	0,37	5 394,00
CDC HABITAT SOCIAL	0,35	5 000,00
CREDIT MUTUEL ARKEA 29480 LE RELECQ KERHUON	0,24	3 552,00
Espaces Ferroviaires (groupe SNCF)	0,16	2 386,00
RATP	0,14	2 016,00
SFIG (GROUPE ENGIE)	0,14	2 016,00
Verger Delporte (groupe Engie)	0,12	1 720,00
LES RESIDENCES SA D'HLM	0,10	1 536,00
Logirep	0,10	1 536,00
FRANPART	0,08	1 200,00
Crédit Agricole	0,07	1 080,00
BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS	0,07	1 080,00
L'OREAL 75008 PARIS 08	0,07	1 002,00
BNP PARIBAS REAL ESTATE	0,06	960,00
BNP PARIBAS REAL ESTATE TRANSACTION	0,06	960,00
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION 78190 TRAPPES	0,03	445,00
UNICLEN	0,02	402,00
Prysmian	0,02	400,00
France Pierre (groupe Morvan Edgar	0,02	360,00
SEMIR	0,02	320,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Montant	
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-6 556 016
Résultat de l'exercice précédent	120 067
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-6 435 949
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-6 435 949
Total des affectations	-6 435 949

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	24 280 352				24 280 352
Primes d'émission	8 524 064				8 524 064
Réserve légale	875 245				875 245
Réserves générales	4 956 414				4 956 414
Report à Nouveau	-6 556 016	120 067	120 067		-6 435 949
Résultat de l'exercice	120 067	-120 067	18 871	120 067	18 871
Total Capitaux Propres	32 200 127		138 938	120 067	32 218 997

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	7 000				7 000
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	11 028 839	8 609 234	8 543 383		11 094 691
Total	11 035 839	8 609 234	8 543 383		11 101 691
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		8 609 234	8 143 383		
Financières					
Exceptionnelles			400 000		

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 252 741 144 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	132 615 999			132 615 999
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	6 796 323	6 796 323		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 364 117	17 364 117		
Dettes fiscales et sociales	3 238 158	3 238 158		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	75 319 209	75 319 209		
Produits constatés d'avance	17 407 338	17 407 338		
Total	252 741 144	120 125 145		132 615 999
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-41 569 176			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	3 261 974
INTERETS COURUS	420 714
DETTES PROVISIONNEES CONGES PAYES	371 189
PROVISION INTERESSEMENT	6 290
PERSONNEL PROVISION	289 959
NOTES DE FRAIS	3 690
CHARGES SOCIALES /CONGES PAYES	180 500
AUTRES CHARGES SOCIALES A PAYER	142 080
IMPOTS ET TAXES A PAYER	765
CLIENTS AVOIRS A ETABLIR	600
AUTRES CHARGES A PAYER	11 025
Total	4 688 787

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
NEUTR. QP MALI CDANT	62 384		
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	142 079		
Total	204 463		

Les charges constatées d'avance Société ne sont composées que des charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Les charges constatées d'avance Opérations d'aménagement correspondent à la neutralisation comptable du résultat des opérations d'aménagement.

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTR. QP BONI CDANT	17 171 199		
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	236 139		
Total	17 407 338		

Les produits constatés d'avance correspondent à des participations d'avance pour la neutralisation comptable du résultat des opérations d'aménagement.

Les produits constatés d'avance Société ne sont composés que des produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
Ventes d'immeubles construits	259 447
CPA -Concessions d'aménagement	65 438 289
CPA - Ajustement participation estimative (AVIS CNC 1999)	-18 093 009
Rémunérations mandats	496 092
Prestations de services	870 900
Rémunérations Etudes	604 424
Rémunération quote-part prestataire	15 200
Refacturation Promotion, Citallia, EA	1 194 505
Produits financiers Opérations porpres	30
TOTAL	50 785 878

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 31 122 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

Résultat financier

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation	899 600	1 255 063
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	515 570	506 555
Autres intérêts et produits assimilés	822 986	1 028 520
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	2 238 157	2 790 138
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	1 170 143	1 149 699
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	1 170 143	1 149 699
Résultat financier	1 068 014	1 640 439

Notes sur le compte de résultat

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
7911000000 - REMUN.CITALLIOS CONCESSION	3 317 573	
7912000000 - TRANSFERTS CHARGES EXPLOIT.DIVERSES	14 283	
7913800000 - PROV CHGES PREVIS	8 472 820	
7915000000 - BONI CONCEDANT	1 216 279	
	13 020 955	
Total	13 020 955	

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	4	
Autres charges	28 025	
Produits des cessions d'éléments d'actif		4
Provisions pour risques et charges		400 000
TOTAL	28 029	400 004

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 47,66 personnes.

	Personnel salarie	Personnel mis à disposition
Cadres	44	
Agents de maîtrise et techniciens	3	
Employés		
Ouvriers		
Total	48	

Engagements de retraite

Aucun engagement n'a été valorisé en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées.

La société CITALLIOS a souscrit le 29 décembre 2003, un contrat collectif d'assurance sur la vie destiné à faire face aux coûts futurs engendrés par les départs en fin de carrière.

Le contrat est actuellement géré par BNP Epargne et Retraite Entreprises du groupe BNP Paribas.

Le contrat collectif d'assurance est valable un an renouvelable par tacite reconduction.

Il peut être dénoncé au minimum 3 mois avant le 1er janvier de chaque année.

Les versements sous forme de cotisation se font librement en fonction du résultat probable de l'exercice considéré et du plan de financement actualisé chaque année par l'assureur pour tenir compte des évolutions de l'entreprise.

Lors du départ en fin de carrière d'un collaborateur, la somme correspondant aux indemnités qui lui sont dues sera versée par l'assureur.

L'engagement a été évalué suivant la méthode du prorata des droits au terme. (Cette méthode est celle recommandée par l'Ordre des Experts Comptables (n°2013-02 du 7 novembre 2013, modifiée le 5 novembre 2021).

Une estimation des engagements de retraite dus aux salariés a été effectuée sur la base des hypothèses suivantes :

- Age de départ à la retraite : 64 ans
- Taux d'actualisation (Iboxx 10 ans) : 3.38 %
- Taux d'évolution des salaires : 3.5 %
- Taux de charges sociales : 49 %

L'engagement a été estimé à 391 764 € au 31/12/2024. Toutefois, une assurance collective couvrant les indemnités de carrière a été contractée. La somme des versements actualisés diminuée des remboursements obtenus ou en cours d'obtention à la clôture s'élève à 105 204 €.

CITALLIOS

Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 24 280 352 €

65 rue des Trois Fontanot
92024 NANTERRE CEDEX
RCS NANTERRE 334 336 450

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

CITALLIOS

65 rue des Trois Fontanot
92024 NANTERRE CEDEX

Aux actionnaires,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 :

- Reconnaissance des rémunérations

En contrepartie de la conduite de ses opérations, CITALLIOS est contractuellement autorisée à prélever des rémunérations. Ces rémunérations sont enregistrées au niveau de la production vendue de services dans le cas des mandats et au sein des transferts de charges dans le cas des opérations d'aménagement (détail précisé en page 13 de l'annexe).

Nous avons retracé l'historique des rémunérations depuis la genèse des opérations afin de nous assurer que les montants cumulés reconnus au 31 décembre 2024 ne sont pas supérieurs aux montants prévus conventionnellement ou mentionnés au sein des Compte Rendu Annuels aux Collectivités Locales (CRACL).

- Présentation des comptes des opérations de concession

Comme mentionné au sein de l'annexe page 11 et 12 (§ C / Valeurs d'exploitation – Concessions d'Aménagement), nous nous sommes assurés que les comptes de concessions sont présentés conformément au règlement 99-05 du 23 juin 1999 du Comité de la Réglementation Comptable. Conformément aux dispositions du règlement susmentionné relatives aux dispositions de l'annexe, nous vous précisons que la synthèse de chacune des opérations de concession est produite synthétiquement sous forme de tableaux pages 17 et 18 des états financiers 2024.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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 Levallois-Perret, le <date de signature électronique>

AFI AUDIT
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre

Signé par Jerome Rebiscoul
Le 13/06/2025

ID: tx_k6YzZK615dE4



Jérôme REBISCOUL
Associé



Comptes annuels

Arrêté au 31 décembre 2024



Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)	2 084 154		2 084 154	2 084 154
Autres immobilisations incorporelles	24 100		24 100	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	8 342 756		8 342 756	8 342 757
Créances rattachées aux participations	564 523		564 523	752 103
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	108 257		108 257	103 080
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	11 123 790		11 123 790	11 282 094
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	159 935 573	48 480	159 887 093	158 543 270
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 914 493		1 914 493	1 946 291
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	24 460 490	23 028	24 437 462	39 604 870
Autres créances	69 987 704	387 728	69 599 977	77 056 242
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	1 637 179		1 637 179	12 707 148
Disponibilités	43 455 577		43 455 577	10 719 918
Charges constatées d'avance (3)	204 463		204 463	22 699 121
TOTAL ACTIF CIRCULANT	301 595 480	459 236	301 136 244	323 276 860
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	312 719 270	459 236	312 260 035	334 558 954
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	24 280 352	24 280 352
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 524 064	8 524 064
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	875 245	875 245
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 956 414	4 956 414
Report à nouveau	-6 435 949	-6 556 016
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	18 871	120 067
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32 218 997	32 200 127
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	2 627 267	2 950 274
Provisions pour charges	8 474 423	8 085 564
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	11 101 691	11 035 839
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	132 615 999	105 608 113
Emprunts et dettes financières diverses (3)	6 796 323	4 911 977
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	16 198 202	19 506 147
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 364 117	22 147 439
Dettes fiscales et sociales	3 238 158	4 466 438
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		11 266
Autres dettes	75 319 209	109 030 762
Produits constatés d'avance	17 407 338	25 640 847
TOTAL DETTES	268 939 347	291 322 989
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	312 260 035	334 558 954
(1) Dont à plus d'un an (a)	132 615 999	89 415 999
(1) Dont à moins d'un an (a)	120 125 145	182 400 843
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		12 702 668
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	47 604 757		47 604 757	-2 811 789
Production vendue (services)	3 181 121		3 181 121	4 618 216
Chiffre d'affaires net	50 785 878		50 785 878	1 806 427
Production stockée			1 312 498	69 519 273
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 500	2 667
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			21 164 338	16 428 343
Autres produits			1 610 575	1 078 436
Total produits d'exploitation (I)			74 874 789	88 835 146
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			50 796 708	71 595 256
Impôts, taxes et versements assimilés			98 390	216 825
Salaires et traitements			3 544 278	3 595 328
Charges sociales			1 716 506	1 723 505
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				2 748
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			50 944	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			8 609 234	8 539 052
Autres charges			11 479 845	4 297 729
Total charges d'exploitation (II)			76 295 907	89 970 443
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 421 119	-1 135 297
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			899 600	1 255 063
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			515 570	506 555
Autres intérêts et produits assimilés (3)			822 986	1 028 520
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			2 238 157	2 790 138
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			1 170 143	1 149 699
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			1 170 143	1 149 699
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			1 068 014	1 640 439
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-353 105	505 142

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	4	108 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	400 000	
Total produits exceptionnels (VII)	400 004	108 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		4 875
Sur opérations en capital	28 029	88 200
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		400 000
Total charges exceptionnelles (VIII)	28 029	493 075
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	371 975	-385 075
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	77 512 949	91 733 285
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	77 494 079	91 613 217
BENEFICE OU PERTE	18 871	120 067
(a) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) Dont charges afférents à des exercices antérieurs (3) Dont produits concernant les entités liées (4) Dont intérêts concernant les entités liées		

ANNEXE

Au bilan avant répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024, dont le total est de 312 260 035 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 18 871 € après impôt.

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

Les comptes annuels sont arrêtés par le Conseil d'Administration.

- **Autres informations relatives aux conséquences de la crise immobilière, de la hausse brutale des taux d'intérêts et du contexte inflationniste**

La crise immobilière, la hausse rapide et forte des taux d'intérêts et le contexte toujours inflationniste, notamment dans le secteur de la construction, sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée. Pour cela, la société a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie : les informations fournies portent sur les principaux impacts de l'évènement, jugés pertinents, qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont la SAEM a pu bénéficier sont également évaluées.

Citallios n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

1 – Présentation de l'actionnariat, de l'objet social et faits caractéristiques de l'exercice

Actionnariat et objet social

Le principal actionnaire public est

- | | |
|---|---------|
| ▪ L'Etablissement Public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine | 53,43 % |
|---|---------|

Les autres actionnaires sont principalement :

- | | |
|--|---------|
| ▪ Caisse des Dépôts & Consignations | 15,51 % |
| ▪ Ville de Clichy-la-Garenne | 10,63 % |
| ▪ Département de l'Essonne | 9,99 % |
| ▪ Région Ile-de-France | 4,20 % |
| ▪ Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France | 1,71 % |
| ▪ Seqens SA d'HLM (ex Domaxis SA d'HLM) | 0,69 % |
| ▪ Hauts-de-Seine Habitat | 0,66 % |
| ▪ SAFIDI | 0,63 % |
| ▪ Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris IDF | 0,60 % |
| ▪ CDC HABITAT (ex Efidis) | 0,35 % |

En conséquence de la démarche active pour consolider l'actionnariat avec des collectivités détentrices de la compétence Aménagement au titre de la Loi NOTRe :

- Entrée au capital de la SAEM de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CA SQY), 445 titres acquis auprès de l'EPI-
- Entrée au capital de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O), 1.080 titres acquis auprès de la Banque Populaire Rives de Seine.

Le Crédit Mutuel Arkéa a également mis à profit la cession de titres de Haropa Ports de Paris pour renforcer ses positions au sein de CITALLIOS en rachetant la totalité des 2.016 titres cédés par Haropa, mouvement également effectif début 2024.

Il n'y a pas de participation des salariés au capital social.

La Société a pour objet d'exercer les actions suivantes tant pour son compte que pour celui d'autrui :

- études prospectives et pré-opérationnelles sur l'utilisation de l'espace départemental et interdépartemental ainsi que sur l'aménagement du territoire ;
- étude et réalisation d'opérations d'aménagement à vocation résidentielle, économique, d'activités et / ou de tourisme, ainsi que la construction de tous édifices, ouvrages et installations constituant l'accessoire de ces opérations ;
- étude, réalisation et gestion d'équipements d'infrastructures ou de superstructures de nature à favoriser le développement économique de Collectivités territoriales, tels que voirie et ouvrages routiers, réseaux divers, édifices et ouvrages publics ;

- étude, réalisation et gestion des équipements et infrastructures liés au développement des énergies renouvelables et à l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- étude et réalisation d'opérations d'investissement en faveur des entreprises de services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural pour des raisons de solidarité territoriale ;
- acquisitions de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, en vue notamment de leur gestion ou de la constitution de réserves foncières ;
- réalisation de toutes missions d'assistance technique à l'attention des communes, dans le cadre de la politique départementale (environnement, énergie, tourisme, solidarité, etc.) ;
- le cas échéant, à la demande du maître d'ouvrage, gestion, exploitation et entretien de certains ouvrages qu'elle aura construits

Et d'une manière générale, elle pourra réaliser toutes prestations, études, actions et/ou opérations concourant directement – ou indirectement – au développement économique, social et touristique, ainsi qu'à l'aménagement et/ou à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement général des Collectivités territoriales.

La Société pourra agir dans le cadre de conventions, telles que notamment : contrat de mandat, de prestations de services, de concessions d'aménagement ou de service public.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La Société pourra également créer des sociétés civiles ou commerciales ou prendre des participations dans des sociétés dont l'activité sera utile à la réalisation de son objet.

2 – Activité et méthodes

2 – 1 / Activité

En 2024, 196 opérations sont ouvertes en comptabilité, dont 61 ont contribué aux honoraires de CITALLIOS. Elles se répartissent par nature comme suit :

- 105 prestations de services et études dont 21 ont contribué au résultat
- 30 opérations de concession d'aménagement dont 21 ont contribué au résultat
- 50 mandats dont 14 ont contribué au résultat
- 11 opérations menées en propre aménagement hors concession, Contrat de Promotion Immobilière (CPI), VEFA, valorisation foncière dont 3 ont contribué au résultat.

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2024, les tensions économiques et politiques, ainsi que la crise de l'immobilier se sont poursuivies. La baisse des taux d'intérêt a contribué à une légère reprise des activités mais elle s'est avérée insuffisante pour relancer et dynamiser la demande et la production.

Dans ce contexte, CITALLIOS a réorganisé son organisation et ses ressources afin d'adapter le niveau des ressources et charges au niveau des produits. Dès le printemps 2024, CITALLIOS a mis en place un plan de licenciement économique.

Cette adaptation du niveau des charges au niveau des produits a permis à CITALLIOS de dégager un résultat bénéficiaire au 31 décembre 2024.

2 – 2 / Règles & Méthodes comptables

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

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

Le Règlement ANC 2015-06 du 23/11/2015 relatif au Plan comptable général s'applique de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983 et celle du 2 juillet 2002, ainsi que par l'avis du 18 mars 1999 du CNC pour les opérations de concessions d'aménagement, et ceux du 12 juillet 1984 et du 8 décembre 1993 pour les autres opérations.

L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FEPL – Fédération des Entreprises Publiques Locales (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions et opérations d'aménagement) a également été respecté.

Les participations non affectables au moment de leur encaissement sont comptabilisées en débiteurs divers ; elles ne sont comptabilisées en produits qu'au moment de leur affectation définitive qui détermine le régime applicable au regard de la TVA.

- **B / Immobilisations**
 - **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux fonds commerciaux apportés par les sociétés absorbées. Ils ont été inscrits pour les montants figurant dans les traités de fusion.

Les fonds commerciaux ont été évalués par une approche multi critères et correspondent à un goodwill. Lorsque la valorisation est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

Les autres immobilisations incorporelles sont essentiellement des logiciels. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition, les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la méthode linéaire en fonction de la durée prévue.

Les principales durées utilisées sont :

Logiciels : de 1 an à 3 ans.

▪ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, valeur d'apport).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la méthode linéaire en fonction de la durée prévue.

Immobilisations Corporelles	Amortissement Comptable	Amortissement Fiscal
Installations Techniques	20 % L	20 % L
Installations Générales	10 % - 12,5 % et 20 % L	10 % - 12,5 % et 20 % L
Matériel de transport	25 % L	25 % L
Matériel de bureau	20% - 33,33% L	20% - 33,33% L
Mobilier	10 %- 12,50 % - 20 % L	10 % - 12,50 % - 20 % L

▪ Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées :

- de dépôts de garanties versés dans le cadre des opérations d'aménagement et pour le compte de la structure – siège social de CITALLIOS,
- de participations au sein de société de projet en vue de réaliser des opérations d'aménagement.

Dénomination sociale	Forme juridique	N° SIREN	Nombre de titres	Capital social		QP Citallios			Valeur des actions et des créances rattachées aux participations au 31/12/2024 en €
				Nominal en €	Montant en €	Nombre de titres détenus	% détention		
FILIALES (détention > 50% ou contrôle)									
CITALIOS PROMOTION	SAS	885 140 277	80 000	100,00	8 000 000,00	80 000	100,00%	8 000 000,00	
PARTICIPATIONS (détention entre 10% et 50%)									
SAS POISSY MAURICE CLERC	SAS	829 155 175	37 000	1,00	37 000,00	7 400	20,00%	418 280,00	
POISSY MIGNEAUX	SCCV	834 486 847	100	10,00	1 000,00	200	20,00%	200,00	
SCCV POISSY LE PARC DES AUBIERS	SCCV	849 642 160	100	10,00	1 000,00	140	14,00%	140,00	
CITALIOS-CITALIA	GIE	912 602 240	1 000			500	50,00%		
ENTITES DETENUES à moins de 10%									
SCCV CITALIOS 3	SCCV	913 693 552	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 8	SCCV	913 698 957	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 10	SCCV	913 699 757	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 11	SCCV	913 688 982	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 13	SCCV	913 687 828	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 14	SCCV	913 692 729	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 15	SCCV	913 693 800	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 16	SCCV	913 694 535	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 17	SCCV	913 694 170	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 18	SCCV	913 697 884	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 19	SCCV	913 699 096	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
SCCV CITALIOS 20	SCCV	913 699 955	1 000	1,00	1 000,00	1	0,10%	1,00	
PROMOPOLE SEML	SA	341 496 818	2 484	603,86	1 500 000,00	10	0,40%	2 164,78	
SEM PATRIMONIALE YVELINES DEVELOPPEMENT	SAEML	817 972 441	2 480 002	10,00	24 800 020,00	25 000	1,01%	250 000,00	
ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) DES YVELINES	GIP	130 029 499			26 000 000,00		0,33%	85 000,00	
ESSONNE AMENAGEMENT	SAEM	969 201 656	270 074	16,00	4 321 184,00	20 203	7,48%	4,00	
CREDIT COOPERATIF - Participation en contrepartie de financement d'opérations								151 478,26	
DEPOTS DE GARANTIE								108 257,23	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES								9 015 536,27	

C / Valeurs d'exploitation

■ Concessions d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Général. Il existe une exception à ce principe général sur les en-cours des concessions qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Les en-cours de concessions d'aménagement dérogent à ce principe général et leur évaluation est effectuée en application de la méthode suivante : le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours des concessions d'aménagement résulte de la différence, pour chaque opération concédée, entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) comptabilisées et le montant du coût de revient des éléments cédés, estimé en fin d'exercice, en fonction du % d'avancement de l'opération appliqué au coût de revient par le compte rendu financier de l'opération.

Le degré d'avancement d'une opération est déterminé de la manière suivante :

- Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

- Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu à la collectivité hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques suivantes du bilan :

- Stocks (encours de production de biens) : pour le montant des coûts engagés cumulés en fin d'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- Comptes de régularisation actif si le résultat est supérieur à 0 ou passif si le résultat est inférieur à 0 : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant.
- Compte de provisions pour risques et charges :
 - pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - pour le montant des risques de perte à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée inscrite dans les comptes annuels sera nulle. Le tableau, pages 12-13, reprend l'ensemble des informations relatives aux en-cours des concessions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC - Comité de la Réglementation Comptable - n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base des Comptes Rendus Financiers Annuels (CRFA) établis à partir des comptes 2021 & 2022 ou du dernier bilan approuvé par la collectivité concédante.

▪ Opérations menées en propre (contrats de promotion immobilière, VEFA, ...)

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées aux autres opérations sont celles résultant du PCG et relatives aux contrats à long terme.

CITALLIOS a retenu la méthode à l'avancement et détermine un résultat intermédiaire annuel en appliquant un pourcentage d'avancement au résultat à terminaison. Ce pourcentage d'avancement est égal au rapport entre le coût des travaux exécutés à la clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat.

Le résultat de ce type de contrat est en deux phases :

- Frais de gestion imputés au stock de l'opération
- Marge calculée selon la méthode à l'avancement telle que définie ci-dessus

▪ Mandats

Les dépenses et les appels de fonds de chaque mandat ont été compensés afin de présenter une situation nette par mandant.

Ainsi les dépenses de 539 266 514,50 € et les appels de fonds de 555 829 722,98 € se traduisent par une valeur nette à l'actif de 292 969,34 € et 16 856 177,82 € au passif.

D / Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2024, le poste ne comprend que des comptes à terme ouverts auprès d'établissements bancaires.

E / Provisions pour risques & charges

Les provisions inscrites au bilan pour un montant de 11 101 690 € correspondent à hauteur de 8 596 337 € aux écritures d'inventaire des opérations d'aménagement suivant les règles définies au chapitre C/ Valeurs d'exploitation et à hauteur de 2 505 353 € aux risques financiers liés à des litiges sur certaines opérations d'aménagement et à des litiges salariés.

F / Transferts de charges vers les opérations

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations d'aménagement selon les modalités définies par les conventions de concessions d'aménagement (rémunération forfaitaire et/ou proportionnelle).

Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2024, en €

514	ZAC PORTES DE LA VILLE GARGES LES GONESSES	17 500
515	ZAC DU PARC D'AFFAIRES ASNIERES SUR SEINE	460 207
517	GRAND VAUX SAVIGNY SUR ORGES	108 403
518	COURTILLES SUD ASNIERES SUR SEINE	363 667
519	COEUR DE VILLE SECTEUR GARE LES MUREAUX	50 000
5016	CARU CLICHY LA GARENNE	200 000
5017	QUARTIER DU BAC CLICHY	487 623
5018	QUARTIER DE LA GARE ANDRESY	180 000
5019	LOCARNO L'HAY LES ROSES	238 901
5020	CŒUR DE VILLE L'HAY LES ROSES	118 696
5021	QUARTIER DES CARMES ORLEANS	107 325
5022	CŒUR DE VILLE LA CELLE SAINT CLOUD	135 929
5023	ZAC DES MUSICIENS BAGNEUX	27 128
5102	ZAC SAINT LOUIS VILLE CARRIERES SOUS POISSY	120 000
5104	ZAC ROUGET DE L'ISLE POISSY	296 631
5105	ZAC CENTRE VILLE LIMAY	63 400
5107	ZAC DES FONTAINES MEZIERES SUR SEINE	74 683
5451	ZAC CŒUR DE VILLE ACHERES	259 274
5455	ZAC DE LA GARE MONTIGNY LES CORMEILLES	8 208
TOTAL		3 317 573

G/ Evènements postérieurs à la clôture et autres évènements

- Evènements post clôture
- Néant.
- Autres événements

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

Le contexte évoqué en introduction du présent document aura des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises du secteur immobilier en particulier et une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée. Pour cela, la société a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie : les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement (crise immobilière) qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'événement sur l'exercice : CITALLIOS n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière ni son résultat.

3 – Notes sur le Bilan Actif**3 – 1 / Actif immobilisé**

- Immobilisations incorporelles et corporelles

Fonds commercial

	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global
Fonds commercial de la société absorbée Yvelines A			1 769 000	1 769 000
Fonds commercial de la société absorbée SARRY 78			315 154	315 154
Total			2 084 154	2 084 154

Ces fonds commerciaux ont été apportés par les sociétés absorbées en 2016. Ils ont été apportés pour les montants figurant dans les traités de fusion.

Les immobilisations corporelles et incorporelles liées aux environnements de travail ont été cédées au 1^{er} janvier 2023 au GIE.

Tableau de mouvement des immobilisations				
	01/01/2024	AUGMENTATION	DIMINUTION	31/12/2024
FRAIS D'ETABLISSEMENT				
CONCESSIONS BREVETS LICENCES				
FONDS COMMERCIAL	2 084 154			2 084 154
INSTALL. GALES AGCMTS AMNGTS DIVERS				
MATERIEL DE TRANSPORT				
MATERIEL BUREAU ET INFORMATIQUE				
MOBILIER				
IMMOBILISATION EN COURS	0	33 489	9 389	24 100
	2 084 154	33 489	9 389	2 108 254

Tableau de mouvement des amortissements				
	01/01/2024	AUGMENTATION	DIMINUTION	31/12/2024
AMORT. FRAIS D'ETABLISSEMENT				
AMORT. CONCESSIONS BREVETS LICENCES				
AMORT. AAI				
AMORT. MATERIEL DE TRANSPORT				
AMORT. MATERIEL BUREAU INFO.				
AMORT. MOBILIER				
	0	0	0	0

▪ Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont essentiellement constituées des titres de participations et créances rattachées.

Le tableau des filiales et participations figure ci-après.

Par ailleurs les autres immobilisations financières sont composées de dépôts de garantie à hauteur de 108 257 €.

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Siège social cf note	Forme juridique	N° SIREN	Montant du capital en €	Réserves et Report à nouveau avant affectation du résultat en €	QP du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus Brute en €	Valeur comptable des titres détenus Nette en €	Prêts et avances consentis par CITALLIOS et non encore remboursés en €	Cautions et avals donnés aux filiales en €	Chiffre d'affaires en €	Résultat du dernier exercice en €	Dividendes encaissés en €	Date du dernier bilan
----------------------------	-------------------------	-----------------	----------	----------------------------	---	-------------------------------	---	---	---	---	----------------------------	--------------------------------------	------------------------------	-----------------------

A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations
représentant plus de 1% du capital social de CITALLIOS

1. FILIALES (+ de 50% détenus par CITALLIOS)

CITALLIOS PROMOTION	1	SAS	885 140 277	8 000 000	3 264	100,00%	8 000 000	8 000 000	51 988 078	0	692 969	160 206	500 000	31/12/2024
---------------------	---	-----	-------------	-----------	-------	---------	-----------	-----------	------------	---	---------	---------	---------	------------

2. PARTICIPATIONS (10% à 50% détenus par CITALLIOS)

Non applicable														
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

B. Renseignements globaux sur les filiales et participations
représentant 1% ou moins du capital social de CITALLIOS

1. FILIALES (+ de 50% détenus par CITALLIOS)

NON REPRISES AU § A.

a. Filiales françaises (ensemble)

Non applicable														
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

b. Filiales étrangères (ensemble)

Non applicable														
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. PARTICIPATIONS (10% à 50% détenus par CITALLIOS)

NON REPRISES AU A.

a. Participations françaises (ensemble)

Total							7 740	7 740	1 979 284	0			0	
-------	--	--	--	--	--	--	-------	-------	-----------	---	--	--	---	--

b. Participations étrangères (ensemble)

Non applicable														
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Notes

(1) 65 rue des Trois Fontanot - 92000 NANTERRE

3 – 2 / Situation des opérations d'aménagement

SITUATION OPERATIONS D'AMENAGEMENT 2024															
NOM DE L'OPERATION	1 COLLECTIVITE CO-CONTRACTANTE	2 Date de signature Convention	3 Date expiration Convention	4 Document de base	DONNEES ISSUES DU CRFA		DONNEES ISSUES DE LA COMPTABILITE SELON AVIS CRC						13 Participation à Recevoir HT	14 Dont Participation TTC Recue non affectée	15 % degré avancement au 31/12/2024
					5 Résultat Prévisionnel Hors Particip. Concédant	6 Participation du Concédant HT	7 Cumul Dépenses HT	8 Cumul Recettes HT Hors Particip.	9 Participations Concédant Comptabilisées HT	10 Stocks 31/12/2024 HT	11 Provisions Charges	12 Neutralisation Comptable du Résultat au % d'avancement			
QUARTIER DES TERTRES & CUVERONS (*)	BAGNEUX	10/07/2002	2018	Bilan de clôture	- 19 973 470	19 973 470	54 024 313	34 647 375	19 973 470	69 720	-	- 666 252	-	-	100,00%
QUARTIER DU BAC	CLICHY LA GARENNE	08/07/2016	2027	CRFA 2023	- 24 142 308	23 595 000	204 140 541	128 836 986	20 808 975	59 757 482	- 0	- 5 262 903	2 786 025	41 500 000	64,39%
CPA CARREFOUR ALLENDE (**)	SYNDICAT MIXTE DE CHATENAY MALABRY	14/08/2003	2017	Bilan de clôture	- 2 205 192	5 991 667	21 440 371	19 235 180	5 991 667	-	-	-	-	-	100,00%
CPA QUARTIERS SUD	VILLENEUVE LA GARENNE	02/10/2003	2015	Bilan de clôture	- 33 947 978	34 536 655	50 963 205	17 015 225	34 536 655	3	-	- 588 680	-	-	100,00%
ILOT EMILE DUCLAUX (*****)	SURESNES	18/07/2008	2018	Clôturée	- 6 129 459	6 398 667	10 577 820	4 309 206	6 398 667	-	-	-	-	-	100,00%
QUARTIERS HAUTS D'ASNIERES	EPT Boucle Nord de Seine	02/07/2009	2022	Clôturée	839 121	-	63 205 895	64 045 017	-	-	-	- 4 143	-	-	100,00%
ZAC DES PORTES DE LA VILLE	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION Roissy Pays de France	17/07/2012	2023	Clôturée	343 366	-	17 472 706	17 731 450	-	82 516	- 0	- 82 515	-	-	100,00%
ZAC DU PARC D'AFFAIRES	EPT Boucle Nord de Seine	07/08/2012	2025	CRFA 2023	480 000	-	126 636 731	116 156 875	-	10 887 195	-	- 407 339	-	16 282 012	84,86%
ZAC DOLET BROSSOLETTE	EPT VALLEE SUD - GRAND PARIS	09/07/2013	2023	CRFA 2023	2 181 961	-	25 543 906	27 664 890	-	44 201	123 516	- 206 706	-	-	99,16%
NEUILLY GRANDE JATTE (***)	NEUILLY SUR SEINE	11/08/1989	2009	Bilan de clôture	- 6 814 731	9 802 438	61 221 771	54 407 035	9 802 438	-	-	-	-	-	100,00%
CARU	CLICHY LA GARENNE	12/12/2008	2026	CRFA 2020	- 17 494 000	17 494 000	159 796 576	146 300 485	15 989 000	1	350 524	- 2 142 386	1 505 000	-	79,15%
ZAC DU BOURG	ROCQUENCOURT	19/07/2010	2023	Bilan de clôture	278 218	-	22 017 201	22 367 889	-	0	72 474	- 237 714	-	-	100,00%
ZAC SAINT LOUIS	CARRIERES SOUS POISSY	30/01/2012	2025	CRFA 2023	488 000	- 188 000	8 765 291	8 407 614	490 000	720 254	-	- 252 576	- 678 000	400 000	74,30%
ZAC ROUGET DE LISLE	POISSY	22/12/2015	2035	CRFA 2023	- 1 000 000	1 000 000	39 485 140	25 885 694	1 000 000	13 375 872	-	- 776 776	-	-	22,32%
ZAC CENTRE VILLE	LIMAY	22/12/2015	2025	CRFA 2023	- 743 300	743 300	2 512 440	3 470 703	660 000	0	1 120 605	- 497 658	83 300	-	21,84%
ZAC LOUVOIS	VELIZY VILLACOUBLAY	11/01/2016	2022	BILAN PREV 2025	- 4 385 000	4 385 000	43 074 879	38 927 837	4 500 000	-	237 939	- 115 018	- 115 000	-	100,00%
ZAC ENTREE DE VILLE	MAISONS LAFITTE	18/06/1996	2022	CRFA 2022	- 1 658 095	1 678 096	22 551 330	20 876 709	1 714 700	18 055	- 0	- 58 134	- 36 604	-	99,91%
ZAC DU CHEMIN NEUF (****)	ACHERES	08/10/1998	2019	Bilan de clôture	-	-	6 768 350	6 948 335	-	0	179 985	-	-	-	100,00%
ZAC DU LEVANT (*****)	FONTENAY LE FLEURY	18/12/2003	2023	CRFA 2020	3 666 525	-	18 787 165	22 575 216	-	1	101 542	- 3 686 507	-	-	100,00%

SITUATION OPERATIONS D'AMENAGEMENT 2024															
NOM DE L'OPERATION	1 COLLECTIVITE CO-CONTRACTANTE	2 Date de signature Convention	3 Date expiration Convention	4 Document de base	DONNEES ISSUES DU CRFA		DONNEES ISSUES DE LA COMPTABILITE SELON AVIS CRC						13 Participation à Recevoir HT	14 Dont Participation TTC Recue non affectée	15 % degré avancement au 31/12/2024
					5 Résultat Prévisionnel Hors Particip. Concédant	6 Participation du Concédant HT	7 Cumul Dépenses HT	8 Cumul Recettes HT Hors Particip.	9 Participations Concédant Comptabilisées HT	10 Stocks 31/12/2024 HT	11 Provisions Charges	12 Neutralisation Comptable du Résultat au % d'avancement			
ZAC CŒUR DE VILLE	ACHERES	06/01/2005	2025	CRFA 2022	- 4 460 000	4 460 000	28 670 327	27 048 229	4 460 000	78 152	2 417 384	- 420 518	-	-	90,57%
ZAC DU CERF VOLANT	BUC	19/05/2005	2016	CRFA 2016	- 1 680 000	1 680 000	20 904 454	19 259 754	1 680 000	0	29 521	- 5 779	-	-	99,66%
ZAC DE LA GARE (*****)	MONTIGNY LES CORMEILLES	20/11/2013	2025	CRFA 30/09/2022	1 861 639	- 1 861 639	25 083 727	29 419 897	-	1	2 601 026	- 1 735 145	- 1 861 639	-	93,21%
ZAC FONTAINES	MEZIERES	23/02/2017	2037	CRFA 2023	257 000	-	1 306 995	1 026 756		296 890	-	- 16 650	-	-	6,48%
QUARTIER DE LA GARE	ANDRESY	18/09/2017	2022	CRFA 2023	- 4 267 607	4 267 607	4 947 161	4 049	-	4 941 798	-	1 314	4 267 607	-	0,03%
SECTEUR LOCARNO	L'HAY LES ROSES	30/10/2017	2025	CRFA 2023	-	-	17 270 205	6 032 328	-	11 237 877	-	-	-	-	20,65%
SECTEUR CŒUR DE VILLE	L'HAY LES ROSES	31/10/2017	2022	CRFA 2023	-	-	4 602 953	3 451 830	-	1 151 189	-	-	-	-	21,84%
AMENAGEMENT DU CŒUR DE VILLE	LA CELLE SAINT- CLOUD	27/10/2020	2026	CRFA 2023	789 000	-	15 946 776	286 832	-	15 667 743	-	- 7 799	-	-	0,99%
ZAC GRAND VAUX GRAND VAL	GRAND ORLY SEINE BIEVRE	05/05/2023	2032	CRFA 2023	-	-	772 471	2 134 293		-	1 361 822	-	-	-	5,17%
ZAC DES COURTILLES	BOUCLE NORD DE SEINE	27/04/2023	2030	CRFA 2023	- 5 329 000	5 329 000	1 047 810	725 637	-	263 650	-	60 899	5 329 000	-	1,14%
COEUR DE VILLE SECTEUR GARE LES MUREAUX	VILLE DES MUREAUX	30/05/2024	2034	CRFA 2023	- 1 993 736	1 993 736	54 378	1 326	-	52 880	-	172	1 993 736	-	0,01%

Légende :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- Nom de la Collectivité
- entation par la semi et la collectivité co-contractante
- d'expiration de la convention
- de base au calcul des écritures d'inventaire
- co-contractante selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- nscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- ul des charges comptabilisées au 31/12
- ipations de la collectivité co-contractante comptabilisées au 31/12
- la collectivité co-contractante comptabilisées au 31/12

- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- *
- **
- ***
- ****
- *****
- *****
- *****
- *****
- Un acompte de 668 250,04 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2019
- Un acompte de 3 786 474,89 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2019
- Un acompte de 2 059 177 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2019
- Un acompte de 180 000 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2019
- Un acompte de 3 500 000 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2020
- Un acompte de 900 000 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2022
- Un acompte de 289 526 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2023
- Un acompte de 378 147 € sur le bénéfice prévisionnel de l'opération a déjà été versé au 31/12/2024
- Montant des stocks des opérations d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminué du coût de revient des lots vendus)
- Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
- Montant du 482 débiteur ou créditeur au 31/12
- Participation de la collectivité co-contractante inscrite dans le CRFA diminuée des participations comptabilisées
- Participation recue (TTC) en attente d'affectation
- % d'avancement des produits réalisés sur l'ensemble des produits prévisionnels, hors participation

Totaux

118 645 476

8 596 337

- 17 108 815

58 182 012

3 – 3 / Stock

Le stock est constitué à hauteur de 118 594 676 euros en provenance des opérations d'aménagement en concession et de 41 241 617 euros en provenance des opérations de portage foncier ou d'aménagement hors concession.

3 – 4 / Etat des créances

	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	564 523 €		564 523 €
Prêts			
Autres immobilisations financières	108 257 €		108 257 €
ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	24 460 490 €	24 460 490 €	
Autres	69 987 704 €	69 987 704 €	
Capital souscrit - appelé non versé			
Charges constatées d'avance	204 463 €	204 463 €	
TOTAL	95 325 437 €	94 652 657 €	672 780 €

3 – 5 / Produits à recevoir

	Montant
Clients et comptes rattachés	
Clients factures à établir	5 812 308 €
Autres produits à recevoir	11 426 €
TOTAL	5 823 734 €

3 – 5 / Charges constatées d'avance

	Montant
Charges constatées d'avance	
Société (Fonctionnement)	142 079 €
Neutralisation résultat concessions	62 384 €
TOTAL	204 463 €

Les charges constatées d'avance Société ne sont composées que des charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Les charges constatées d'avance Opérations d'aménagement correspondent à la neutralisation comptable du résultat des opérations d'aménagement.

3 – 6 / Entreprises liées

Néant – Aucune transaction significative n'a été conclue avec des parties liées à des conditions autres que des conditions normales de marché.

4 – Note sur le Bilan Passif4 -1 / Capitaux propres

	Nombre	Valeur nominale	Capital social
Mouvements des titres			
Titres en début d'exercice	1 428 256	17 €	24 280 352 €
Titres émis pendant l'exercice			
Titres en fin d'exercice	1 428 256	17 €	24 280 352 €

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	24 280 352				24 280 352
Primes d'émission	8 524 064				8 524 064
Réserve légale	875 245				875 245
Réserves générales	4 956 414				4 956 414
Report à Nouveau	-6 556 016	120 067	120 067		-6 435 949
Résultat de l'exercice	120 067	-120 067	18 871	120 067	18 871
Total Capitaux Propres	32 200 127		138 938	120 067	32 218 997

4 – 2 / Provisions pour risques & charges

	A L'ouverture	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	A la clôture
Provisions pour risques					
Provisions sur opérations	1 647 008 €				1 647 008 €
Provision pour litiges	425 000 €		25 000 €		400 000 €
Provisions pour risques RH	878 266 €	14 500 €	434 421 €		458 345 €
Provision Neutralisation boni concédant		121 914 €			121 914 €
Provisions pour charges					
Provisions pour charges prévisionnelles/concessions	8 085 564 €	8 472 820 €	8 083 962 €		8 474 423 €
TOTAL	11 035 838 €	8 609 234 €	8 543 383 €	-	11 101 690 €

4 – 3 / Etat des dettes

	Montant total	A un an au plus	A plus d'un an	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	132 615 999 €	33 415 999 €	84 500 000 €	14 700 000 €
Emprunts et dettes financières diverses	6 796 323 €	6 796 323 €		
Avances et acomptes reçus	16 198 202 €	16 198 202 €		
Dettes fournisseurs	17 364 117 €	17 364 117 €		
Dettes fiscales et sociales	3 238 158 €	3 238 158 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0 €	0 €		
Autres dettes	75 319 209 €	75 319 209 €		
Produits constatés d'avance	17 407 338 €	17 407 338 €		
TOTAL	268 939 347 €	169 739 347 €	84 500 000 €	14 700 000 €

4 – 4 / Emprunts & Garanties

Opération bénéficiaire	Prêteur	Objet du prêt	Date signature du prêt	Date échéance du prêt	Garanties apportées par :			Caractéristiques du prêt :				Capital restant dû au 31/12/2024
					NOMS	Montants	%	Montant du prêt	Différé d'amortissement	Durée totale du prêt	Taux d'intérêt	
Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine	BANQUE POSTALE	Portage foncier	12/07/2024	15/04/2025	EPT BOUCLE NORD DE SEINE	6 000 000 €	80,00%	7 500 000 €	8 mois	8 mois	Euribor 1M + 0.90% l'an	7 500 000 €
Chatillon	BANQUE POSTALE	Portage foncier	09/09/2020	01/04/2025	Privilège du prêteur de deniers			5 105 333 €	4 ans et 7 mois	4 ans et 7 mois	1,30%	5 105 333 €
	ARKEA		09/09/2020	09/09/2025				5 105 333 €	5 ans	5 ans	Livret A +1,33	5 105 333 €
	CDC		09/09/2020	09/09/2025				5 105 333 €	5 ans	5 ans	1,36%	5 105 333 €
Chatillon	BANQUE POSTALE	Portage foncier	30/09/2022	15/10/2026	Privilège du prêteur de deniers			3 233 333 €	4 ans	4 ans	2,48%	3 233 333 €
	ARKEA		30/09/2022	30/06/2026				3 233 333 €	3 ans et 9 mois	3 ans et 9 mois	2,44%	3 233 333 €
	CDC		30/09/2022	01/10/2026				3 233 334 €	4 ans	4 ans	Livret A + 0,6	3 233 334 €
La Celle Saint Cloud	Crédit Coopératif	Portage foncier	12/12/2022	05/10/2026	Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - CEGC	6 109 727 €	40%	13 800 000 €	4 ans	4 ans	2,75%	13 800 000 €
Locarno LHR	Caisse d'Epargne	Portage foncier	04/08/2023	04/02/2025	Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - CEGC	6 360 000 €	60%	10 600 000 €	18 mois	18 mois	Euribor jour 3mois +1,07	10 600 000 €
Andrézy	CDC	Portage foncier	19/12/2023	01/07/2027	Cauton bancaire ARKEA	1 000 000 €	20%	5 000 000 €	27 mois	2,5 ans	3,64%	5 000 000 €
					DEPARTEMENT DES YVELINES	4 000 000 €	80%					
Montigny	CDC	Portage foncier	11/06/2024	01/11/2026	Cauton bancaire ARKEA	1 000 000 €	20%	5 000 000 €	12 mois	1,25 ans	3,96%	5 000 000 €
					COMMUNE MONTIGNY LES CORMEILLES	4 000 000 €	80%					
Poissy	CDC	Portage foncier	18/12/2023	01/01/2034	Cauton bancaire ARKEA	2 000 000 €	20%	10 000 000 €	96 mois	9 ans	3,83%	10 000 000 €
					DEPARTEMENT DES YVELINES	8 000 000 €	80%					
Poissy	ARKEA	Portage foncier	18/12/2024	30/12/2029	DEPARTEMENT DES YVELINES	8 800 000 €	80%	11 000 000 €	60 mois	5 ans	3,85%	11 000 000 €
Sartrouville	CDC	Portage foncier	18/12/2023	01/01/2030	Cauton bancaire ARKEA	2 350 000 €	50%	4 700 000 €	48 mois	5 ans	3,70%	4 700 000 €
					DEPARTEMENT DES YVELINES	2 350 000 €	50%					
CITALLIOS	Caisse d'Epargne	Portage foncier	08/02/2021	25/02/2027	Conseil Départemental des Hauts de Seine	10 692 800 €	80,00%	13 366 000 €	6 ans	6 ans	1,70%	13 366 000 €
CITALLIOS	ARKEA	Portage foncier	09/02/2021	31/01/2027	Conseil Départemental des Hauts de Seine	10 640 000 €	80,00%	13 300 000 €	6 ans	6 ans	Livret A +1,88	13 300 000 €
CITALLIOS	CREDIT COOPERATIF	Portage foncier	18/02/2021	05/02/2027	Conseil Départemental des Hauts de Seine	10 667 200 €	80,00%	13 334 000 €	6 ans	6 ans	1,85%	13 334 000 €

Total	132 615 999,00 €
-------	------------------

4 – 5 / Charges à payer

	Montant
Intérêts courus	420 714 €
Fournisseurs FNP	3 261 974 €
Dettes provisionnées CP	371 189 €
Provisions personnel	289 959 €
Charges sociales sur CP	180 500 €
Impôts et taxes à payer	765 €
Autres charges à payer	156 795 €
Provision intéressement	6 290 €
Clients avoir à établir	600 €
TOTAL	4 688 787 €

4 – 6 / Produits constatés d'avance

	Montant
Neutralisation QP Boni concédant	17 171 199 €
Produits constatés d'avance	236 139 €
TOTAL	17 407 338 €

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à des participations d'avance pour la neutralisation comptable du résultat des opérations d'aménagement.

5 – Notes sur le compte de résultat5 -1 / Ventilation du chiffre d'affaires**Répartition par secteur d'activité**

Secteur d'activité	31/12/2024
Ventes d'immeubles construits	259 447
CPA -Concessions d'aménagement	65 438 289
CPA - Ajustement participation estimative (AVIS CNC 1999)	-18 093 009
Rémunérations mandats	496 092
Prestations de services	870 900
Rémunérations Etudes	604 424
Rémunération quote-part prestataire	15 200
Refacturation Promotion, Citallia, EA	1 194 505
Produits financiers Opérations porpres	30
TOTAL	50 785 878

Ventilation du chiffre d'affaires fonctionnement :

	Montant
Prestations de services	2 080 605 €
Rémunérations de mandats	496 092 €
Rémunérations d'études	604 424 €
TOTAL	3 181 121 €

Pour mémoire, les rémunérations des opérations d'aménagement comptabilisées en transfert de charges s'élèvent à 3 317 573 €.

5 - 2 / Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 1 068 014 €.

Il est constitué de :

- Des distributions de dividendes des filiales (SAS Citallios Promotion et SAS Maurice Clerc Poissy) et des affectations de résultats des SCCV Poissy Migneaux et Poissy – Parc des Aubiers.
- Des produits d'intérêts sur compte courant de sa filiale Citallios Promotion et des placements de trésorerie excédentaire (notamment les avances faites aux opérations en besoin de trésorerie).
- Des charges d'emprunt pour le financement des opérations d'aménagement hors concession.

Par ailleurs, CITALLIOS a regroupé plusieurs opérations sur un même compte bancaire afin d'optimiser la gestion de la trésorerie de celles-ci. Annuellement, la société impute sur les opérations des frais ou des produits financiers de court terme selon la situation de trésorerie réelle de chaque opération. Ces frais et produits financiers sont calculés en fonction de la situation de trésorerie journalière et aux taux contractualisés relevant de la convention financière signée avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

5 - 3 / Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est un bénéfice de 371 975 € .

Il inclut à hauteur de 400 000 €, la reprise de provision, constituée fin 2023 pour couvrir les coûts de réorganisation de la société.

6 – Engagements Hors Bilan

6 – 1 / Engagement retraite

La société CITALLIOS a souscrit le 29 décembre 2003, un contrat collectif d'assurance sur la vie destinée à faire face aux coûts futurs engendrés par les départs en fin de carrière.

Le contrat est actuellement géré par BNP Epargne et Retraite Entreprises du groupe BNP Paribas.

Le contrat collectif d'assurance est valable un an renouvelable par tacite reconduction.

Il peut être dénoncé au minimum 3 mois avant le 1^{er} janvier de chaque année.

Les versements sous forme de cotisation se font librement en fonction du résultat probable de l'exercice considéré et du plan de financement actualisé chaque année par l'assureur pour tenir compte des évolutions de l'entreprise.

Lors du départ en fin de carrière d'un collaborateur, la somme correspondant aux indemnités qui lui sont dues sera versée par l'assureur.

L'engagement a été évalué suivant la méthode du prorata des droits au terme. Cette méthode est celle recommandée par l'Ordre des Experts Comptables (n°2013-02 du 7 novembre 2013, modifiée le 5 novembre 2021).

Une estimation des engagements de retraite dus aux salariés a été effectuée sur la base des hypothèses suivantes :

- Age de départ à la retraite : 64 ans
- Taux d'actualisation (IBOXX 10 ans) : 3,38%
- Taux d'évolution des salaires : 3,5%
- Taux de charges sociales : 49%

L'engagement au 31 décembre 2024, avant prise en compte du fonds de couverture, a été estimé à 391 764 €. Compte tenu d'une valorisation de 105 204 € du fonds, l'engagement net s'élève à 286 560 €.

6 – 2 / Autres engagements

Engagements donnés :

Objet		Montant HT
Promesses de vente HT (charges foncières) :		
5016	CARU - CLICHY LA GARENNE	1 982 888 €
5017	QUARTIER DU BAC - CLICHY LA GARENNE	15 639 750 €
5019	Locarno - L'HAY LES ROSES	14 420 550 €
5020	Cœur de ville -L'HAY LES ROSES	10 360 000 €
5022	Cœur de ville -LA CELLE SAINT CLOUD	17 695 729 €
516	Dolet Brossollette - MALAKOFF	189 000 €
5104	Rouget de l'Isle - POISSY	10 988 190 €
2005	Les ARUES - CHATILLON	31 270 000 €
2016	Ilôt Berteaux - SARTROUVILLE	7 100 000 €
2006	BIC - CLICHY	50 000 000 €
Cautions, avals, garanties		
2005	Les ARUES - Privilège de prêteurs de deniers	25 015 999 €
Nantissement des parts du Crédit Coopératif en garantie de prêts		66 673 €
Total des engagements donnés		184 728 779 €

Engagements reçus :

Objet		Montant HT
2006	Garantie du département des Hauts de Seine pour des prêts bancaires	32 000 000 €
515	EPT Boucle Nord de Seine en garantie de prêt bancaire	6 000 000 €
5018	Arkéa en garantie de prêt bancaire	1 000 000 €
5018	Garantie du département des Yvelines pour des prêts bancaires	4 000 000 €
5455	Arkéa en garantie de prêt bancaire	1 000 000 €
5455	Garantie de la commune de Montigny les Corneilles pour des prêts bancaires	4 000 000 €
5104	Arkéa en garantie de prêt bancaire	2 000 000 €
5104	Garantie du département des Yvelines pour des prêts bancaires	8 000 000 €
5104	Garantie du département des Yvelines pour des prêts bancaires	8 800 000 €
2016	Arkéa en garantie de prêt bancaire	2 350 000 €
2016	Garantie du département des Yvelines pour des prêts bancaires	2 350 000 €
Total des engagements reçus		71 500 000 €

Il est à noter que les ventes de l'opération de concession à Montigny les Cormeilles des lots 5A5B-1C et 1B à Icade Promotion et Constructions Verrecchia ont été conclues sous condition résolutoire dont la réalisation devra être établie avant le 11 avril 2025. Le montant global des deux ventes est de 10.1 M€ HT.

7 – Autres informations

7 – 1 / Effectif au 31 décembre 2024 :

Catégories de personnel	Nombre
Cadres	44,33
Agents de maitrise	3,00
Employés	0,33
TOTAL	47,66

7 – 2 / Honoraires Commissaires aux comptes

Les honoraires du commissaire aux comptes enregistrés en charges dans le cadre du contrôle légal des comptes 2024 de CITALLIOS s'élèvent à 30 210 € HT.