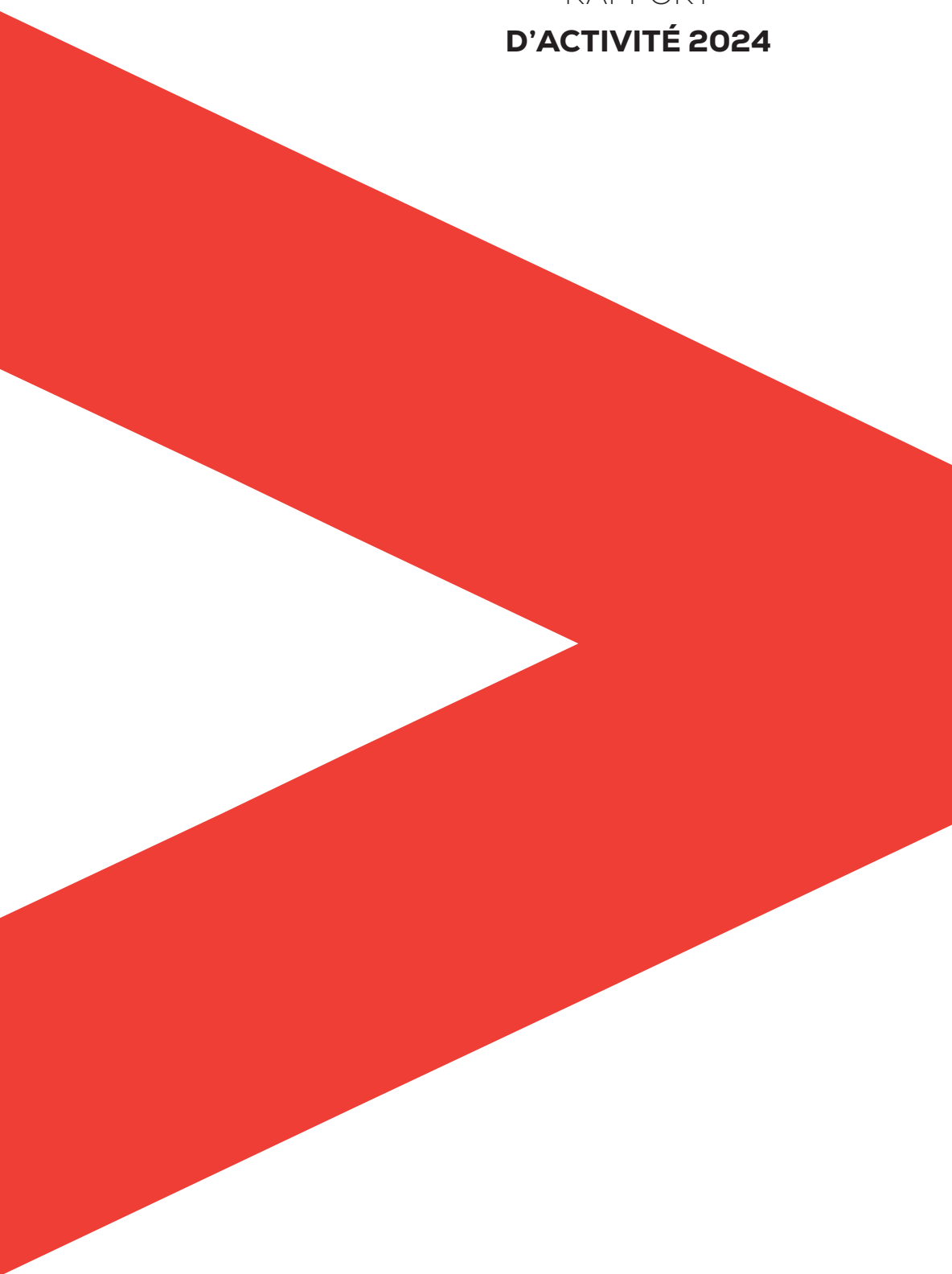




RAPPORT
D'ACTIVITÉ 2024





L'année 2024 a été très contrastée, tant d'un point de vue géopolitique, que macro-économique et sectoriel. La chute spectaculaire de l'immobilier résidentiel suite à la hausse des taux inédite par son ampleur et sa rapidité s'est déclinée ensuite en une perte de confiance des investisseurs. Si notre prise de commande s'est maintenue à un bon niveau sur le 1er trimestre, l'épisode de la dissolution de l'Assemblée Nationale s'est immédiatement traduit dans l'arrêt net des investissements, que ce soit en M&A, mais plus largement dans tout projet d'investissement des grands donneurs d'ordre en industrie et en logistique.



Dans ce contexte incertain, et même si le Chiffre d'Affaires et la production du Groupe marquent le pas avec une décroissance modérée (-6%) la performance d'une prise de commande 2024 à près de 480M€ témoigne de notre capacité à accompagner nos clients y compris dans un environnement très dégradé.

Fidèle à sa ligne stratégique, le Groupe Idec a pris un certain nombre de mesures visant à permettre un atterrissage en douceur et une préparation à une reprise plus lente qu'anticipé (gel des embauches, maîtrise de la masse salariale - hors international, réduction des dépenses de frais généraux, réduction des investissements en croissance externe et sur le fonds Innovation et cession d'actifs non stratégiques).

Cette relative prudence ne nous a pas empêché de concrétiser de très belles opérations (dans le secteur de la santé, dans l'agro-alimentaire et à l'international notamment) et de préparer l'avenir en nous renforçant sur le résidentiel à contre-courant de la tendance de nos concurrents. Nous avons préservé nos marges en 2024 et concluons un exercice très satisfaisant d'un point de vue du résultat avec la cession en sus d'un actif logistique et d'un terrain aménagé.

Si la trésorerie nette se dégrade, l'endettement est stable et la dette non adossée à des actifs se réduit. Cette détérioration de la trésorerie vient d'un BFR positif sur le pôle ingénierie qui se retourne sur le 1er semestre 2025 (lié au cycle de nos opérations).

Pour la première fois en 2024, nous présentons nos résultats financiers en normes IFRS, retraçant de façon plus lisible la structure de notre bilan en y intégrant notamment les « fair values » de nos actifs immobiliers et financiers. Cette présentation attestée par nos Commissaires aux Comptes double le niveau de fonds propres du Groupe et démontre sa solidité financière.



Raphaël VALLÉE

Directeur Administratif et
Financier du GROUPE IDEC

TABLE DES MATIÈRES

6..... LE BILAN

8.....ACTIF

9.....PASSIF

10.....DETTES PAR TYPE ET PAR ÉCHÉANCE

11.....COMMENTAIRES SUR L'ENDETTEMENT

12..... LES FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

14..... LE COMPTE DE RÉSULTATS

16.....COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

18.....PRODUCTION PAR PÔLE

20.....EBITDA PAR PÔLE

20..... LA FONCIÈRE IMMOBILIÈRE

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE ET PLUS-VALUE LATENTE

22..... LE FONDS D'INVESTISSEMENT

24..... AUTRES DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIÈRES

24..... EFFECTIF

26..... ORGANIGRAMME JURIDIQUE



DONNÉES
CONSOLIDÉES
2024

BILAN CONSOLIDÉ IFRS

	2024	2023
Immobilisations incorporelles	47 422	45 375
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	47 252	45 082
Immobilisations corporelles	422 244	397 259
Immobilisations financières	94 119	93 623
Titres mis en équivalence	3 351	2 879
Actifs immobilisés	567 136	539 136
Stocks et en-cours	160 997	147 603
Clients et comptes rattachés	132 374	103 539
Autres créances et comptes de régularisation (4)	76 635	82 847
Valeurs mobilières de placement	7 149	8 023
Disponibilités	24 441	59 551
Actifs circulants	401 596	401 562
Total Actif	968 731	940 698
Capital (1)	13 446	13 446
Primes (1)	44 708	44 708
Réserves et résultats consolidés (2)	166 587	159 115
Autres (3)	2 912	494
Capitaux propres – Part du groupe	227 652	217 763
Intérêts minoritaires	2 915	3 445
Provisions	16 434	14 360
Emprunts et dettes financières	399 019	354 297
Dettes financières locatives	12 558	14 395
Passifs non courants	428 011	383 052
Fournisseurs et comptes rattachés	148 499	180 948
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	161 654	155 490
Passifs courants	310 153	336 439
Total Passif	968 731	940 698

Le total du Bilan IFRS s'établit à

968,7M€

(VS 940,7 M€ À FIN 2023).

L'actif immobilisé

(Y COMPRIS ECARTS D'ACQUISITION)

ressort à

567,1M€

(VS 539,1 M€ EN 2023)

**et les Créances Clients
sont en augmentation à**

132,4M€

(VS 103,5M€).

L'augmentation significative de l'actif immobilisé résulte de l'impact de l'application des normes IFRS 16 ainsi que la réévaluation à leur juste valeur des immeubles par Cushman & Wakefield, et les titres financiers du fonds d'investissement.

ACTIF

Les stocks et en-cours de production concernent principalement :

Promotion Logistique	68 741 434	Promotion Logement	13 977 352
Mignières	19 071 242	Villejuif	11 755 474
Asco Fields	18 936 227	FI Deauville	2 221 878
Cavaillon	7 597 591		
Pompadour	5 986 556		
Creil	3 725 197		
Pibrac	3 587 944		
Lomme	3 113 407		
Lamotte	2 048 297		
Signes Acti Nord	1 959 115		
Parc de Fos	1 067 695		
Tergnier	732 593		
Signes	713 378		
Signes Acti Sud	202 192		

Les créances clients s'élèvent à

132,4M€ dont :

(vs 103,5M€)

DEVELOPPEMENT 17 683 495

dont résidentiel 1 063 317

INGENIERIE 92 044 961

dont Sisley 16 098 000

Verkor Giga Factory 14 998 016

Halles Mandar Rungis 4 572 000

Panatonni Ormes 4 535 946

Les écarts d'acquisition s'élèvent à

47,3M€

(VS 45,1M€).

dont CECIA	13,4M€
PSA	8,6M€
ER2I	6,7M€
DB GROUPE	2,9M€
IDEC AGRO FACTORY	2,1M€

La trésorerie active
est en forte diminution à

31,6M€

(VS 67,6M€).

liée notamment à la livraison de gros
projets sur l'ingénierie (Lidl Ablis,
Aventech...) ainsi que le décalage de
la vente Mignières.

PASSIF

Le montant des Capitaux propres atteint

227,7M€

(VS 217,8M€).

dont 16,4M€ au titre du résultat net de l'exercice.

L'endettement financier net (hors dettes locatives) est en forte augmentation à

367,4M€

(VS 286,7M€).

Les dettes financières s'élèvent à
et la décomposition est la suivante :

399,0M€

(VS 354,3M€).

	2024	< 1an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	2023
Emprunts à moyen et long terme	210 951	29 938	98 359	82 655	220 329
Crédit-bail immobilier	137 033	9 176	47 922	79 935	112 325
Crédit Promoteur créditeur	42 548	42 548	0	0	14 033
Dépôts et cautionnements reçus	5 290	2 304	562	2 423	5 491
Intérêts courus sur emprunts	1 399	1 399	0	0	227
Concours bancaires	1 799	1 799	0	0	1 892
Total Emprunts et dettes	399 019	87 164	146 843	165 013	354 297
Trésorerie et équivalent de trésorerie	31 589	31 589			65 681
Crédit promoteur débiteur	1	1			1 893
Total trésorerie disponible	31 590	31 590	0	0	67 574
Endettement financier net	367 429	55 574	146 843	165 013	286 723

	2024	< 1an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	2023
Concours bancaires	1 799	1 799	0	0	1 892
Total dettes	1 799	1 799	0	0	1 892
Trésorerie et équivalent de trésorerie	31 589	31 589			65 681
Crédit promoteur débiteur	1	1			1 893
Total trésorerie disponible	31 590	31 590	0	0	67 574
Trésorerie nette	29 791	29 791	0	0	65 682

DETTES PAR TYPE, PAR PÔLE ET PAR ÉCHÉANCE

	2024	◀ 1an	De 1 an à 5 ans	› 5 ans	2023
Emprunts auprès des établissements de crédits					
Investissement	79 395	5 480	23 549	50 365	84 974
Développement	0	0	0	0	7 693
Ingénierie	6 799	4 360	2 439	0	17 984
International	35 956	2 379	9 826	23 751	28 988
Holding & filiales directes	88 804	18 479	63 796	6 529	80 735
Total	210 954	30 698	99 611	80 645	220 373
Emprunts s/ contrats de location-financement					
Investissement	162 749	10 617	57 588	94 544	138 634
Total	162 749	10 617	57 588	94 544	138 634
Avance preneur s/emprunts en crédit-bail					
Investissement	-25 716	-1 441	-9 666	-14 609	-26 309
Total	-25 716	-1 441	-9 666	-14 609	-26 309
Emprunts, dettes financières divers					
Holding & filiales directes	0	0			-44
Développement	-3	-3	0	0	
Total	-3	-3	0	0	-44
Dépôts et cautionnements reçus					
Investissement	5 140	2 304	412	2 423	5 006
Développement	150	0	150	0	90
Ingénierie	0	0	0	0	1
International	0	0	0	0	394
Total	5 290	2 304	562	2 423	5 491
Intérêts courus sur emprunts					
Total	1 399	1 399			227
Crédit Promoteur					
Investissement	25 061	25 061			12 000
Développement	17 487	17 487			2 033
Total	42 548	42 548	0	0	14 033
Concours bancaires					
Investissement	309	309			235
Développement	85	85			262
Ingénierie	141	141			1 145
Energie					2
International	508	508			
Holding & filiales directes	756	756			248
Total	1 799	1 799	0	0	1 892
Total Dettes	399 019	87 164	146 843	165 013	354 297

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DE L'ENDETTEMENT

• EMPRUNT MOYEN ET LONG TERME

- Tirages et financements acquisition	22,8 M€
- Emprunt Vietnam	6,4 M€
- Refinancement PSA	5,3 M€
- Remboursement lignes antérieures acquisition	(9,7) M€
- Remboursement fonds d'innovation	(10,3) M€
- Amortissement PGE	(9,6) M€
- Amortissement Asco Fields	(7,7) M€
- Amort GI Ingénierie fin acquisition	(2,1) M€
- Amortissement emprunt Gigafactory	(2,4) M€
- Autres	(2,1) M€

Solde (9,4) M€

• CRÉDIT-BAUX IMMOBILIERS

- Amortissement CBI	(8,4) M€
- Nouveaux CBI contractés (1)	32,5 M€
- Avance preneur	(0,6) M€

Solde + 23,5 M€

(1) NOUVEAUX PROJETS :

• Rovaltain	14,6 M€
• Saint Roch	9,2 M€
• Bry	4,2 M€
• Campus Blois	3,3 M€
• Signes Hotel	1,2 M€

• CRÉDITS PROMOTEURS

- Amortissements	(1,2) M€
- Nouveaux Crédits Promoteurs (2)	29,7 M€

Solde +28,5 M€

(2) NOUVEAUX PROJETS :

• Deauville	1,5 M€
• Asco Fields	13,1 M€
• Pibrac	0,6 M€
• Signes Acti Nord	0,1 M€
• Mignières	14,5 M€

• AUTRES VARIATIONS

- Divers	
- Dépôts et cautionnement	
- Intérêts courus	
- Concours bancaires	

Solde + 2,1 M€

Solde + 44,7M€

TABEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

	2024	2023
I. OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net consolidé	15 700	14 665
Résultat des sociétés mises en équivalence	-1 994	-4 600
Amortissements et provisions	14 195	16 019
Variation des impôts différés	62	172
Plus-values de cession, nettes d'impôt	3 658	-176
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	31 621	26 080
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1 779	3 080
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-72 690	-19 410
Variation de la trésorerie issue des opérations d'exploitation	-39 290	9 749
II. OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	-11 249	-102 733
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	5 948	9 653
Incidence des variations de périmètre	1 162	5 437
Variation de la trésorerie issue des opérations d'investissement	-4 139	-87 643
III. OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-7 879	-7 999
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5 934	-160
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-6 214	0
Augmentation ou diminutions de capital en numéraire	0	-6 800
Emissions d'emprunts	66 969	127 849
Remboursements d'emprunts	-51 303	-65 945
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	7 506	46 944
IV. INCIDENCE DES ECARTS DE CONVERSION	31	-109
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	-35 892	-31 058
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	65 682	96 740
TRESORERIE NETTE A LA CLÔTURE	29 791	65 682

La trésorerie à fin 2024 de

-35,9M€

Variation de BFR de :

-72,7M€

La position de trésorerie nette du groupe est inférieure de 36 m€.

La position de trésorerie du groupe est inférieure de 36 m€ à celle de 2023 en raison notamment de l'impact très défavorable de la variation de BFR (achèvement de projets importants en 2024 sur le pôle Ingénierie et décalage dans le temps du démarrage des nouveaux projets, soit un impact BFR 32.2 m€).

Les travaux en cours stockés du projet Mignières représentent 19 m€, financés partiellement par crédit-promoteur.

Enfin, la poursuite des travaux d'aménagement sur l'Espagne et des travaux de Bac Ninh en 2024, ont également été consommateurs de BFR pour respectivement 5.8 m€ et 7.8 m€). Ces travaux sont financés par emprunts auprès d'établissements financiers

Les investissements corporels et financiers réalisés sont financés en totalité par de la dette à moyen long terme ou du crédit-bail. Les investissements sur le fonds d'investissement représentent 1 m€ (y inclus les participations aux levées de fonds sur des participations déjà existantes)

Les investissements dans la croissance externe ou montée au capital de sociétés déjà en portefeuille représentent 2.9 m€.

COMPTE DE RÉSULTAT IFRS

	2024	2023
Chiffre d'affaires	457 257	489 299
Autres produits	37 642	39 919
Productions & ventes de l'exercice	494 899	529 218
Achats consommés et autres charges d'exploitation	-387 946	-438 678
Charges de personnel ⁽¹⁾	-54 312	-49 981
Impôts et taxes	-5 559	-4 983
Divers produits et charges d'exploitation	6 788	5 146
EBITDA	53 870	40 722
Dotations nettes aux amortissement, dépréciations et provisions	-20 758	-11 185
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisition	0	0
Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition	33 112	29 537
Résultat financier	-13 153	-7 843
Résultat exceptionnel	-514	-3 621
Résultat avant impôts	19 445	18 072
Impôts sur les résultats	-7 327	-8 007
Résultat net des entités intégrées	12 118	10 065
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	1 994	4 600
Other comprehensive income	1 588	0
Résultat net d'ensemble consolidé	15 700	14 665
Intérêts minoritaires	-656	-1 152
Résultat net (Part du groupe)	16 357	15 817
Résultat net, part du Groupe par action (en euros)	26,19218	23,52644
Nombre d'actions retenu pour le calcul	672 301	672 301
Résultat net, part du Groupe par action après dilution	26,19218	23,52644
Nombre d'actions retenu pour le calcul	672 301	672 301

Le chiffre d'affaires est en recul de 6% compte tenu d'un environnement externe perturbé, notamment dans le secteur de l'immobilier résidentiel et du décalage de démarrage de certains projets dans l'ingénierie.

457M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES
(VS 489M€).

La production s'établit à

494,9M€ en diminution de 6%.

Les charges de personnel sont en hausse de +4M€ du fait des renforcements des équipes sur l'international. L'effectif moyen est de

617
PERSONNES
(+5%)

L'EBITDA du groupe est en augmentation de 32% pour atteindre

53,9M€

dont 5M€ constitués par les cessions d'actifs immobiliers de l'exercice. Hors cessions, l'EBITDA progresse de 8,2 M€.

Le résultat net d'ensemble consolidé atteint

16,4M€
(+0,6M€) SOIT 3,6% DU
CHIFFRE D'AFFAIRES

La charge financière augmente de 5,3M€ du fait de l'augmentation de la dette et la variation des taux. Le résultat financier présente une charge de

13,2M€

SOLDE INTERMÉDIAIRE DE GESTION CONSOLIDÉ

	2024	2023
PRODUCTION + VENTES	494 899	529 218
- Coût d'achat des marchandises vendues	-6 118	-6 882
- Consommations exercice en provenance des tiers	-384 533	-431 792
VALEUR AJOUTÉE	104 249	90 543
+ Subventions d'exploitation	698	926
- Impôts, taxes et versements assimilés	-5 559	-4 983
- Charges de personnel (1)	-54 312	-49 981
+ Autres produits et charges d'exploitation	8 795	4 217
EBITDA	53 870	40 722
+ Autres produits		
- Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	-20 758	-11 185
- Autres charges		-1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33 112	31 614
+ Produits financiers	5 783	6 808
- Charges financières	-18 936	-14 651
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT net (Part du groupe)	19 959	23 771
+ Produits exceptionnels	12 580	5 750
- Charges exceptionnelles	-13 094	-9 371
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-514	-3 621
- Impôts sur les résultats	-7 327	-8 007
Résultat des sociétés intégrées	12 118	12 143
RÉSULTAT SOCIÉTÉS M.E.	1 994	4 600
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	0	0
Résultat net d'ensemble consolidé	1 588	0
Résultat net d'ensemble consolidé	15 700	14 665
Résultat net (Part du groupe)	16 357	15 817
Intérêts minoritaires	-656	-1 152
Plus ou moins values sur cessions	-3 208	-6 354

(↗) L'EBITDA, en nette progression, atteint

53,9M€ (11,8% du CA)

Retraité des intérêts hors groupe, le résultat net part du groupe s'établit à

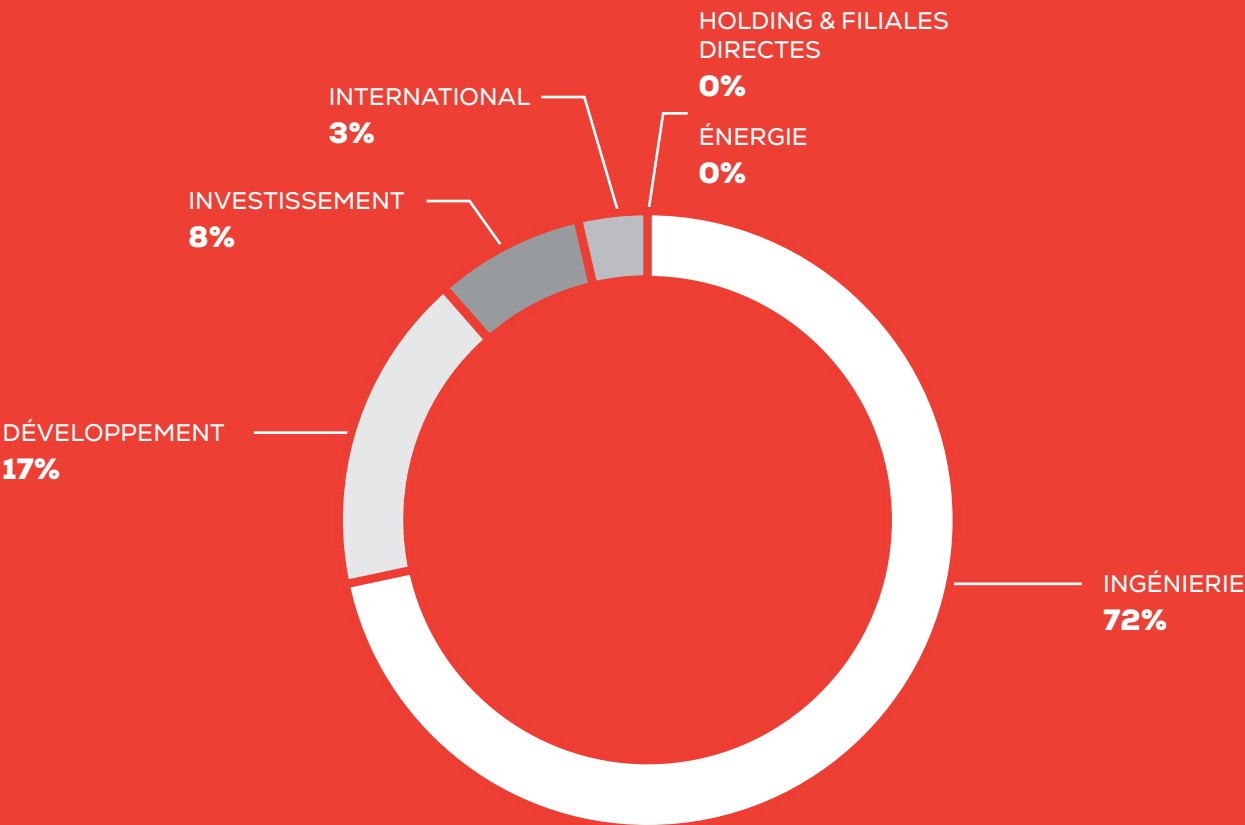
16,357M€

PRODUCTION PAR PÔLE

Production	2024	2023	Variation
Ingénierie	355 701	327 082	28 619
Développement	82 998	127 713	-44 715
Investissement	38 302	25 060	13 242
International	16 598	25 075	-8 477
Energie	399	742	-343
Holding & filiales directes	901	23 546	-22 645
Total Production consolidé	494 899	529 218	-34 318

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION PAR PÔLE

Pour rappel en 2023, la production de la Holding correspondait au chantier du Verkor Innovation Centre à Grenoble, traité en direct par la structure Groupe Idec mais à retenir en réalité dans l'Ingénierie puisque réalisé par les filiales Idec Hautes technologies et Idec Factory



EBITDA PAR PÔLE

EBITDA	2024	% contrib total	2023	Variation
Ingénierie	22 724	42%	15 165	7 559
Développement	6 445	12%	11 196	-4 752
Investissement	25 060	47%	17 692	7 368
International	2 370	4%	-1 921	4 291
Energie	-2 796	-5%	-1 934	-863
Holding & filiales directes	69	0%	523	-454
Total EBITDA consolidé	53 870	100%	40 722	13 148

L'EBITDA du pôle Ingénierie est toujours en forte croissance et compense, comme en 2023, la baisse du pôle Développement. Sur l'International l'équilibre a été atteint en 2024, comme attendu.



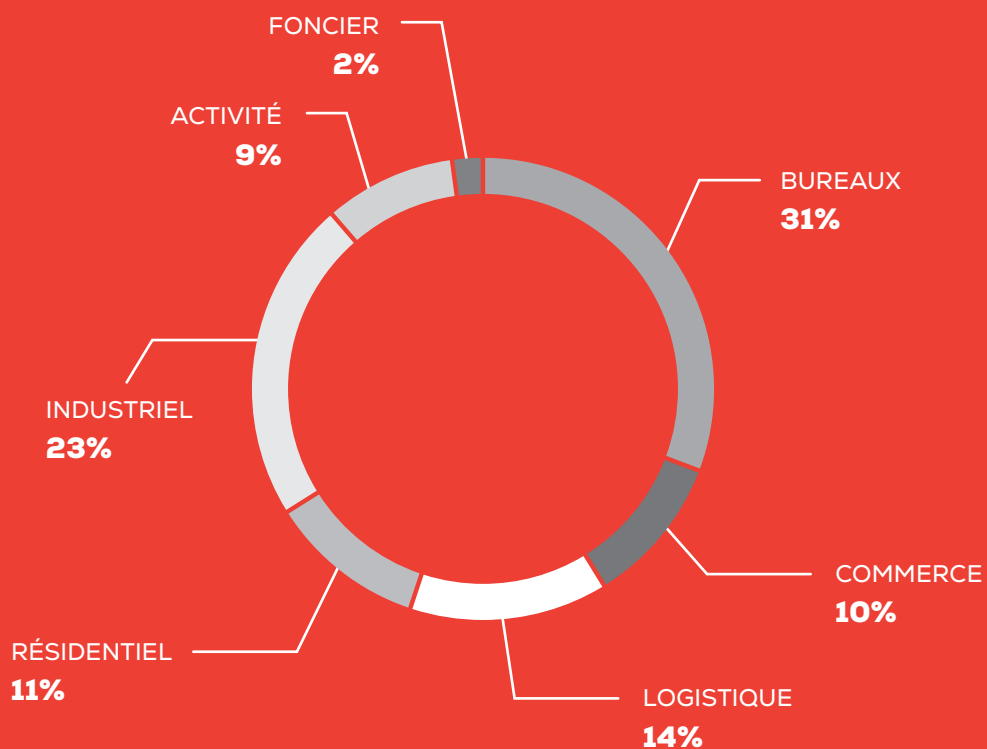
Au Global, l'EBITDA consolidé
progresses de plus de 32%.

LA FONCIÈRE IMMOBILIÈRE

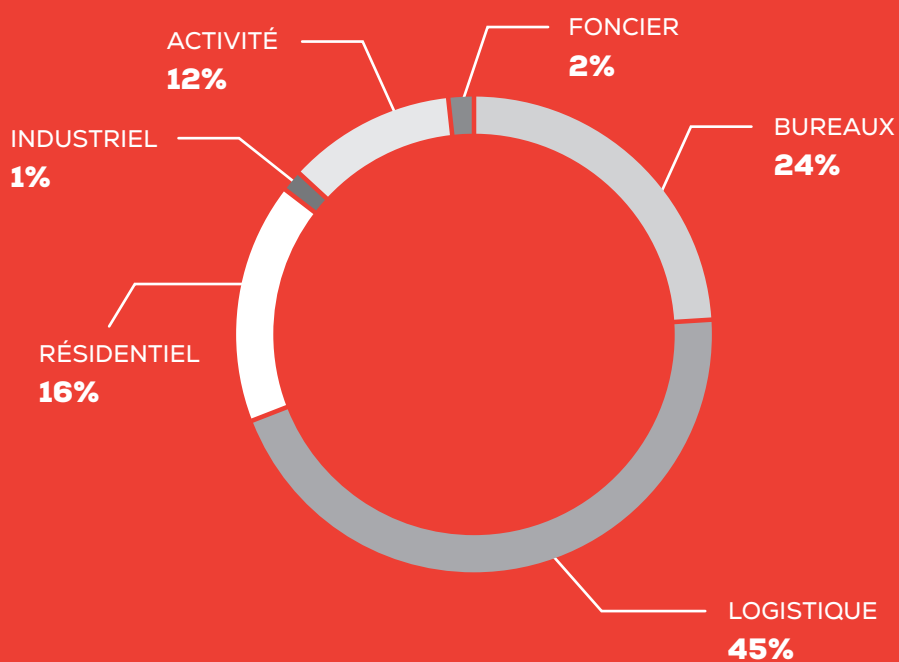
	VNC	Fair Value yc en construction	Dettes ajustée	Plus-value latente	LTV
Bureaux	103 385	122 011	75 081	18 626	0,62
Commerces	40 557	40 775	30 541	218	0,75
Logistique	20 283	55 050	16 156	34 767	0,29
Résidentiel	30 612	43 278	14 457	12 666	0,33
Industriel	88 646	89 775	71 777	1 129	0,80
Activité	27 500	36 437	19 806	8 937	0,54
Foncier	6 890	8 169	0	1 279	0,00
Total	317 872	395 495	227 818	77 623	0,58
Loan to value					0,58

L'évaluation de Cushman & Wakefield réalisée à fin décembre 2024 fait ressortir une valeur des actifs de 395 M€, générant une plus-value latente de 77,6 M€.

VALEURS ACTIF



PLUS-VALUE LATENTE



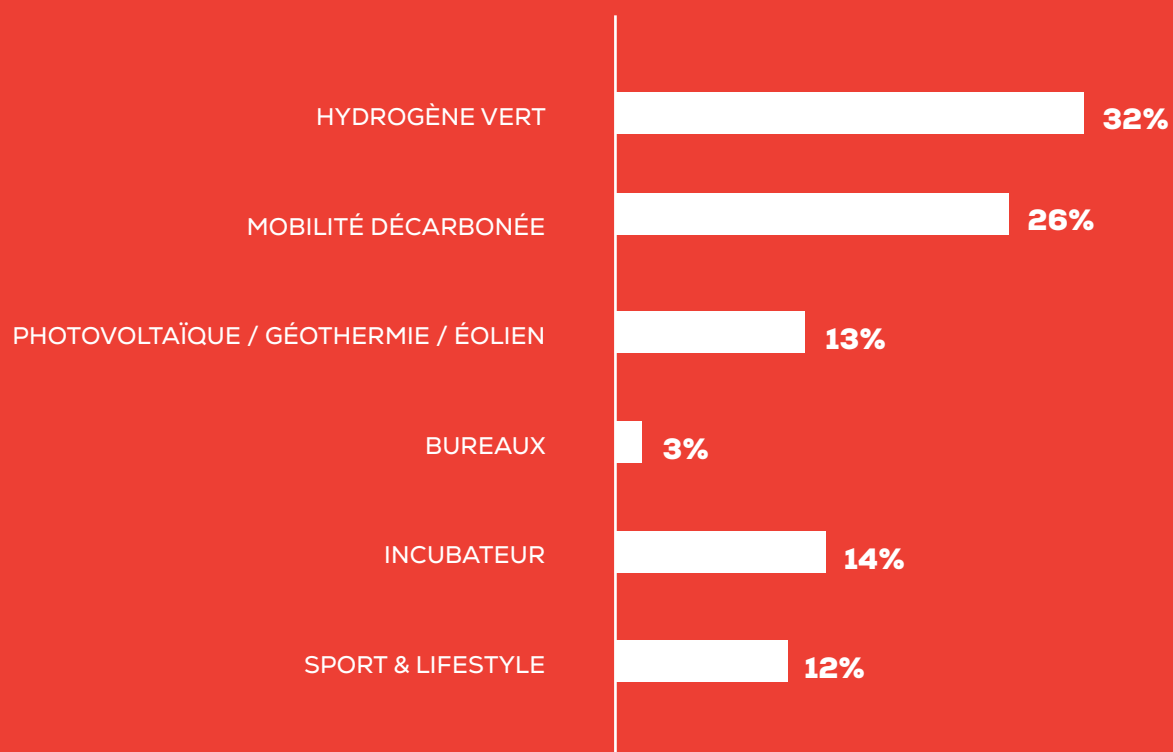
LE FONDS D'INVESTISSEMENT

Nous avons ralenti le rythme des investissements en 2024 pour pouvoir accompagner les startups de notre éco-système en cours de levée de fonds intermédiaire (Gravithy, Holosolis, Heliup, Darwin Drones notamment). Néanmoins, de nouvelles lignes d'investissement apparaissent : Wind Capital, Syntetica, dans la ligne divers pour un ticket moyen de 250k€.

Titres détenus	Actions	Obligations convertibles	Dépréciation	Fair Value 2024	Fair Value 2023
Pôle Holding					
SCIC Boulogne Billancourt	3 200		-1 700	1 500	1 000
Divers	145		-75	70	55
Total Pôle holding	3 345		-1 775	1 570	1 055
Pôle International					
Archetype	866			866	814
FEBE Venture (Singapour)	270			270	264
Total Pôle international	1 136			1 136	1 078
Pôle Investissement					
<i>Fonds d'investissement</i>					
Aledia Champagner	7 010	2 500		9 510	9 510
Atawey	8 267			8 267	8 267
Verkor	18 961	1 940		20 901	20 901
InnoEnergy	24 567			24 567	24 567
Eden Park	3 433			3 433	3 433
ACS Steel				0	2 785
H2SYS	304			304	1 515
A2SB	123	630		753	0
Holosolis	4 421			4 421	4 000
Bulane	1 443			1 443	1 443
Heliup	1 839			1 839	1 200
Gravithy	5 764			5 764	1 041
Inedia		1 000		1 000	1 000
Inject Power				0	1 000
Averne	403			403	950
Aura Aero	1 000			1 000	1 000
Divers	2 709	646	-1 356	1 999	1 936
Total fonds d'investissement	80 244	6 716	-1 356	85 604	84 548
<i>Autres</i>					
Egée Data Center	254	1 321		1 575	1 575
Divers	2 054			2 054	890
Tourisme					
Clubs Hotel Tourisme	61			61	61
Total Pôle Investissement	82 613	8 037	-1 356	89 294	87 074
	87 094	8 037	-3 131	91 999	89 206

Fonds d'investissement (en valeurs nettes)	Ouverture	Augmentation	Diminution	Autres variations	Clôture
Groupe Idec Invest	31 168	117			31 285
Groupe Idec Invest Innovation	53 380	1 508	-3 935	3 366	54 319
Total	84 548	1 625	-3 935	3 366	85 604

INDICATEURS CLÉS



AUTRES DONNÉES ADMINISTRATIVES ET FINANCIÈRES

VENTILATION DE L'EFFECTIF SALARIÉ MOYEN

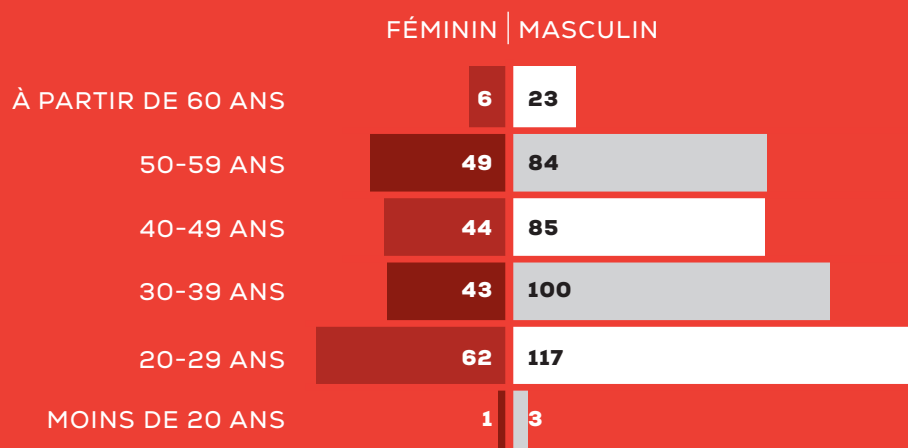
Effectifs (ETP)	2024	2023	Variation	Variation en %
Développement	51	48	3	6%
Energie	10	9	1	11%
Holding & filiales directes	94	91	3	3%
Ingénierie	428	429	-1	0%
International	30	4	26	650%
Investissement	4	5	-1	-20%
Total	617	586	31	5%

L'INGÉNIERIE REPRÉSENTE

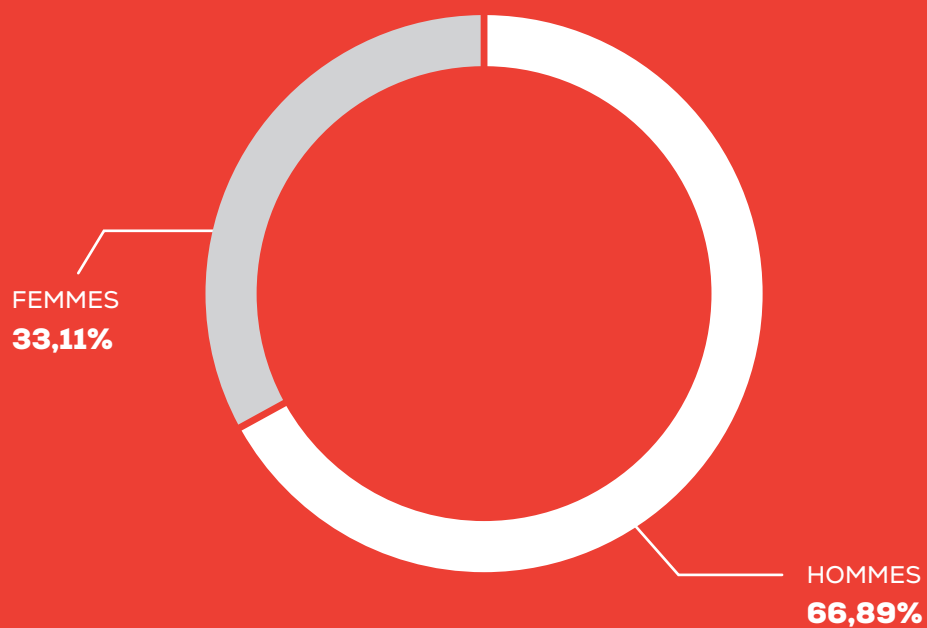
69% de l'effectif total

Ce nombre comprend les alternants et contrats de professionnalisation (61).

PYRAMIDE DES ÂGES



RÉPARTITION HOMMES / FEMMES



ANNEXES

	2024 IFRS	2024 French	Ecart	2023 IFRS	2023 French	Ecart
Immobilisations incorporelles	47 422	29 839	17 583	45 375	29 939	15 436
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	47 252	29 663	17 589	45 082	29 640	15 442
Immobilisations corporelles	422 244	332 436	89 807	397 259	305 979	91 280
Immobilisations financières	94 119	54 969	39 150	93 623	55 793	37 830
Titres mis en équivalence	3 351	3 351	0	2 879	2 879	0
Actifs immobilisés	567 136	420 595	146 541	539 136	394 588	144 547
Stocks et en-cours	160 997	160 997	0	147 603	147 603	0
Clients et comptes rattachés	132 374	132 374	0	103 539	103 539	0
Autres créances et comptes de régularisation (4)	76 635	76 489	146	82 847	82 847	0
Valeurs mobilières de placement	7 149	7 149	0	8 023	8 023	0
Disponibilités	24 441	24 441	0	59 551	59 551	0
Actifs circulants	401 596	401 450	146	401 562	401 562	0
Total Actif	968 731	822 044	146 687	940 698	796 151	144 547
Capital (1)	13 446	13 446	0	13 446	13 446	0
Primes (1)	44 708	44 708	0	44 708	44 708	0
Réserves et résultats consolidés (2)	166 587	65 895	100 692	159 115	60 906	98 209
Autres (3)	2 912	2 912	0	494	494	0
Capitaux propres – Part du groupe	227 652	126 960	100 692	217 763	119 554	98 209
Intérêts minoritaires	2 915	-1 601	4 516	3 445	181	3 264
Provisions	16 434	16 434	0	14 360	14 360	0
Emprunts et dettes financières	411 577	399 019	12 558	368 692	354 297	14 396
Passifs non courants	428 011	415 453	12 558	383 052	368 657	14 396
Fournisseurs et comptes rattachés	148 499	156 657	-8 158	180 948	188 183	-7 235
Autres dettes et comptes de régularisation (5)	161 654	124 575	37 079	155 490	119 577	35 914
Passifs courants	310 153	281 232	28 921	336 439	307 760	28 679
Total Passif	968 731	822 044	146 687	940 698	796 151	144 548

Total Bilan

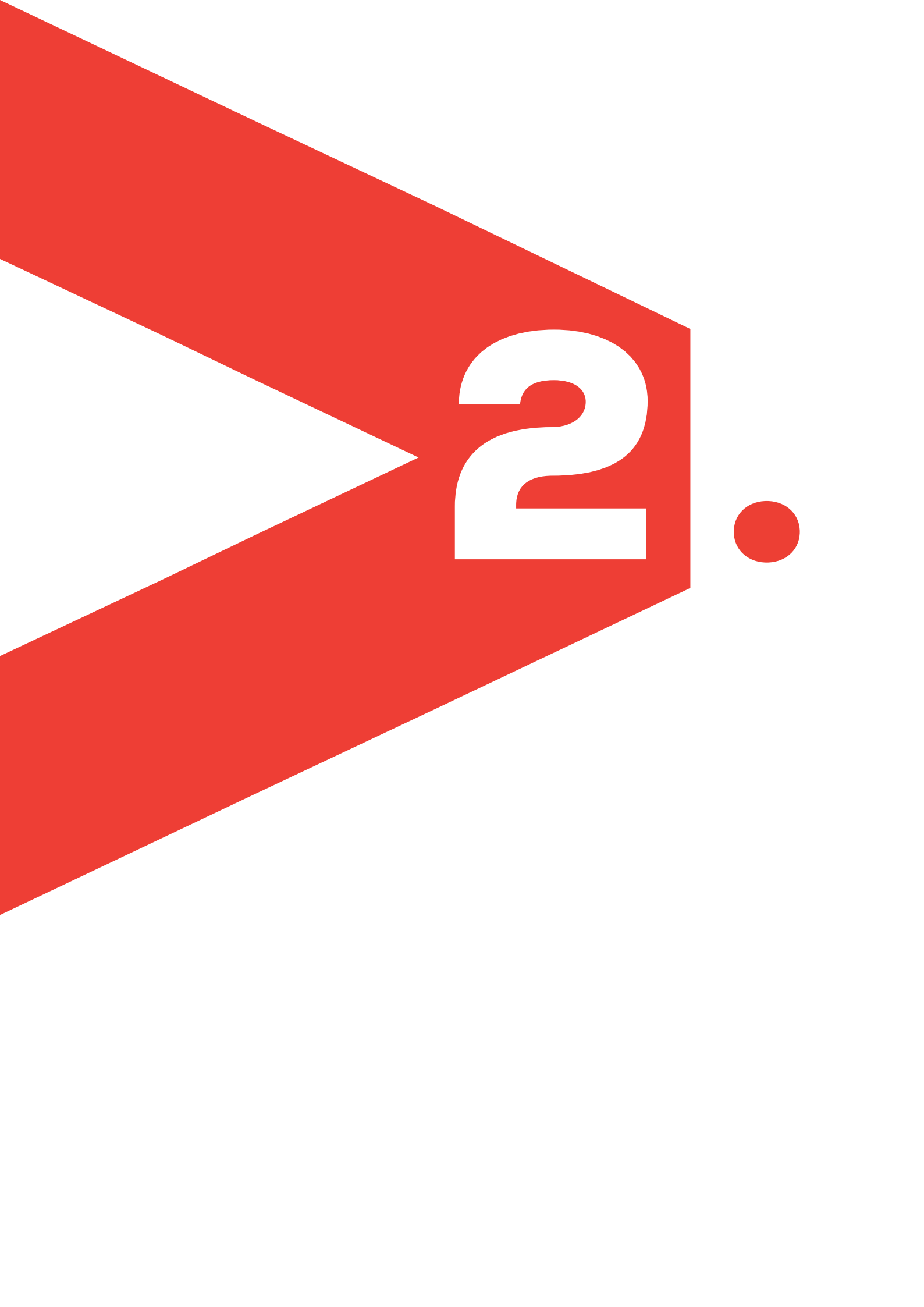
+146,7M€

Capitaux Propres

+100,7M€

Les principales différences entre la version en normes françaises et en normes IFRS sont les suivantes :

- Les immobilisations incorporelles : annulation des amortissements d'écart d'acquisition(reconstitués à leur valeur d'origine ; pas d'indicateur de perte de valeur : impairment)
- Les immobilisations corporelles : réévaluation à la juste valeur, selon Cushman & Wakefield, des immeubles et constatation du droit d'usage des locations immobilières de longues durée selon la norme IFRS16.
- Les immobilisations financières : réévaluation à la juste valeur des titres du fonds d'investissement (valeur de transaction récente ou valeur d'achat)
- Réserves et résultats consolidés : Impact par other comprehensive income des réévaluations des actifs et des titres du fonds
- Les emprunts et dettes financières : constatation d'une dette locative sur droits d'usage dans le cadre de la norme IFRS 16
- Autres dette et comptes de régularisation : impact de l'impôt différé passif sur les plus-value latente générées par les réévaluations à la juste valeur.



FINANCEMENT & TRÉSORERIE

2024

ANALYSE DE LA DETTE - ENCOURS

MONTANT DES ENCOURS PAR PÔLE

	Déc 2024	Déc 2025	Déc 2026	Déc 2027	Déc 2028	Déc 2029	Déc 2030
ADOSSEE	237	215	173	141	121	109	92
Investissement	154	155	108	124	97	87	75
Développement	18	4	2	2			
International	35	33	32	24	24	23	17
Holding & Filiales directes	30	22	15	7			
NON ADOSSEE	153	133	115	97	79	66	56
Investissement	87	82	77	71	66	60	54
Ingénierie	7	2	2	1	1		
International	1	0					
Holding & Filiales directes	59	48	37	24	13	7	3
DETTES BANCAIRES ADOSSEES ET NON ADOSSEES	390	348	288	238	200	176	149
Dépôts et cautionnement reçus	5	5	5	5	5	5	5
Intérêts courus sur emprunts	1	1	1	1	1	1	1
Concours bancaires	2	2	2	2	2	2	2
Total dettes bancaires	399	356	296	246	208	184	157

ADOSSEES

Invest	CBI avec locataires externes
Dev	Programmes Immos France
Internat	Programmes Immos PSA / Vietnam
Holding	FP de Programmes Immos (CIC+Vietnam)

NON ADOSSEES

Invest	CBI avec locataires internes
Dev	NC
Internat	BPI croissance internationale
Holding	Dette innovation + acquisitions

ANALYSE DE LA DETTE - SERVICE DE LA DETTE

SERVICE DE LA DETTE PAR PÔLE 2024-2029
DETTE NON ADOSSÉE

DETTE NON ADOSSÉE							
Pôle	Encours 12/24 (K€)	Service de la dette (K€)					
		2024		2025		2026	
		Cap	Frais Fi	Cap	Frais Fi	Cap	Frais Fi
Holding	58 754	10 511	1 777	10 825	1 448	11 353	1 267
Ingénierie	6 693	7 448	252	2 554	90	796	53
International	525	420	11	420	5	105	0
Investissement	86 812	4 282	4 990	4 710	3 837	4 926	3 447
Développement	0	3	0	0	0	0	0
Total	152 783	22 664	7 029	18 509	5 380	17 180	4 767

DETTE NON ADOSSEE

Service de la dette (K€)								Total
Pôle	2027		2028		2029			
	Cap	Frais Fi	Cap	Frais Fi	Cap	Frais Fi		
Holding	12 610	1 023	11 438	673	5 998	424	69 348	
Ingénierie	548	39	548	25	548	10	12 910	
International	0	0	0	0	0	0	961	
Investissement	5 153	3 343	5 599	3 185	5 450	3 007	51 929	
Développement	0	0	0	0	0	0	0	
Total	18 311	4 405	17 585	3 883	11 996	3 442	135 151	

PRÉVISIONNEL DES ENGAGEMENTS

PROCHAINES MISES EN PLACE ENVISAGÉES

BU	Objet	Typologie	Horizon	Montant de crédit envisagé
Corporate	Refi titres IHT	Corporate	T2 2025	2
	Acquisition titres VHM	Corporate	T2 2025	12
Faubourg Aménagement	Creil	Crédit Promoteur	T3 2025	10
	Ascofields	Crédit Promoteur	T4 2025	30
Faubourg Promotion	Rennes Sud	Crédit Promoteur	En cours	18
	Rennes Nord	Crédit Promoteur	En cours	15
	Montbartier	Crédit Promoteur	T3 2025	11
	Cavaillon	Crédit Promoteur	T3 2025	22
	Plan d'Orgon	Crédit Promoteur	T3 2025	1
	Signes	Crédit Promoteur	T4 2025	1
	La Queue en Brie	Crédit Promoteur	T4 2025	15
Faubourg Immobilier	Boulogne	Crédit Promoteur	2026	50
	Chessy	Crédit Promoteur	2026	20
	Neuilly Plaisance	Crédit Promoteur	T4 2025	10
Invest	Villejuif	Crédit bail immobilier	T3 2025	37
	Ex siège Blois	Crédit bail immobilier	2026	8
International	PSA	Crédit Promoteur	T3 2025	12
	Bac Ninh	Crédit Promoteur	En cours	10
Energie	7 centrales PV	Financement de projet	En cours	8
	Enveloppe n°2	Financement de projet	2026	10
Total besoins				302

ENCOURS GARANTS

Un encours de **248M€**

répartis sur 6 garants de type assureurs, et 7 garants bancaires au 31/12/2024.

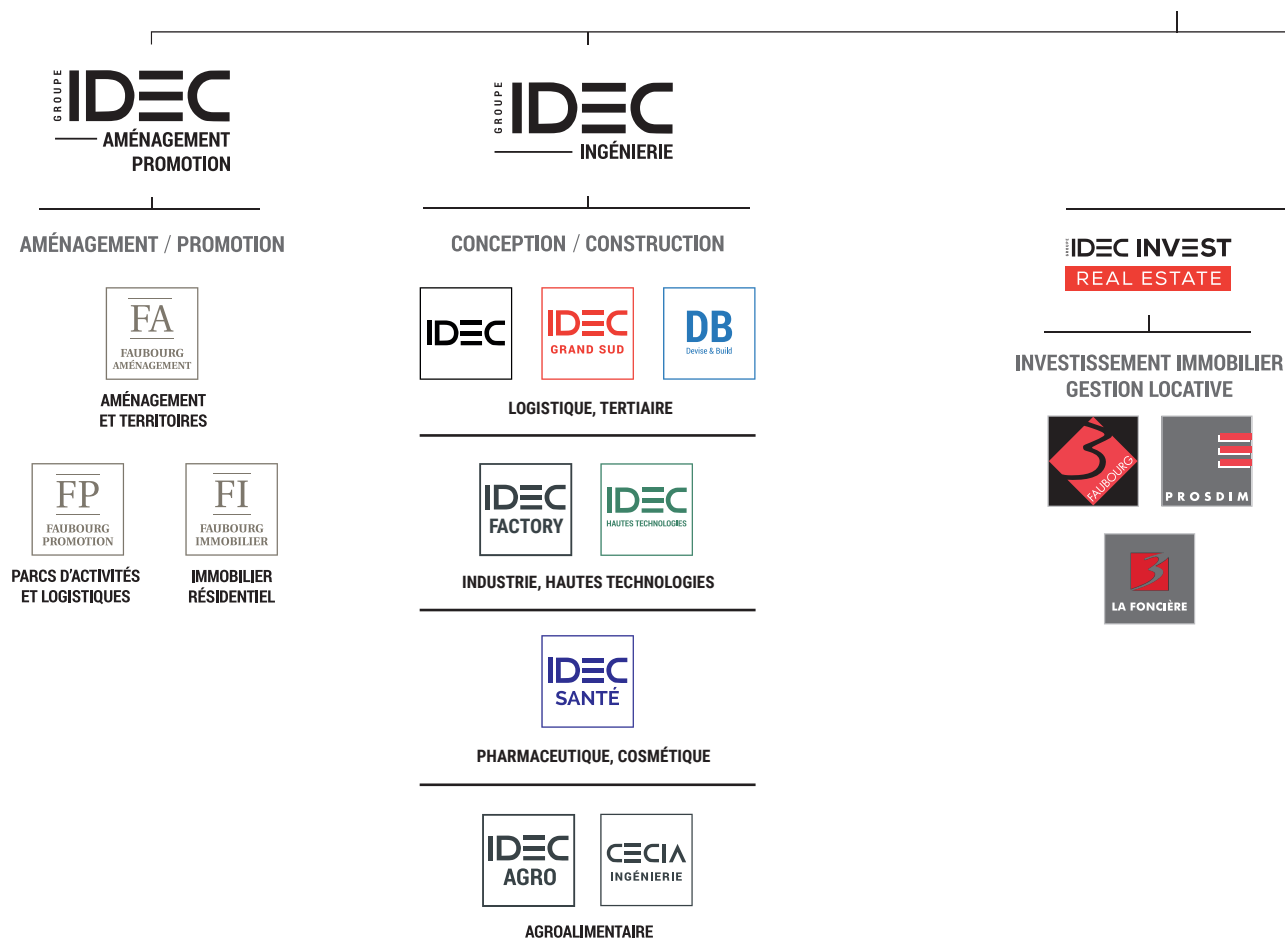
Sur les assureurs, nos partenaires sont :

- Groupama
- Atradius
- Liberty
- CEGC
- ALLIANZ/EH
- COFACE

En 2025, nous comptons de nouveaux partenaires sur les garanties : SMA-BTP, BARENTS et AXA.

	Encours en M€
Développement	4,18
Garantie d'immobilisation	2,87
Garantie de parfait achèvement	1,07
Garantie de paiement	0,24
Énergie	0,50
Garantie de bonne exécution	0,26
Cautionnement solidaire	0,25
Ingénierie	228,46
Garantie financière d'achèvement	153,99
Garantie de paiement	39,88
Garantie de bonne fin	16,36
Retenue de garantie	8,08
Garantie de restitution d'acompte	6,62
Garantie de parfait achèvement	2,42
Cautionnement solidaire	1,11
International	14,57
Stand by letter of credit	13,46
Garantie de paiement	1,12
Total général	247,72

ORGANIGRAMME JURIDIQUE



FONDS D'INVESTISSEMENT



INCUBATEUR / COWORKING



HYDROGÈNE VERT



PHOTOVOLTAÏQUE / ÉOLIEN / GÉOTHERMIE



TECHNOLOGIES INNOVANTES



LOGISTIQUE ET MOBILITÉ DÉCARBONÉE



ÉNERGIE / ENVIRONNEMENT



SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES



PHOTOVOLTAÏQUE

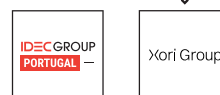


MOBILITÉ VERTE



HYDROGÈNE VERT

EUROPE



Partenaire associé

ASIE



Partenaire associé



VOS CONTACTS

Raphaël VALLÉE

Directeur Administratif et Financier du GROUPE IDEC
01 44 94 90 43

Véronique GRALL

Directrice Administratif et Financier Adjointe
06 25 22 41 08

Friya GOMA-BALLOU

Consolideur
f.goma-ballou@groupeidec.com

Aurélie ARBIBE

Responsable Financements & Trésorerie
a.arbibe@groupeidec.com