

RCS : CAEN Code greffe : 1402

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de CAEN atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1993 B 00554 Numéro SIREN : 381 923 580 Nom ou dénomination : PARTELIOS IMMOBILIER
--

Ce dépôt a été enregistré le 19/05/2022 sous le numéro de dépôt 3381

BILAN ACTIF

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

durée de l'exercice : 12 mois

		N			N-1	
		Brut	Amortissements provisions	Net 31/10/2021	31/10/2020	
Capital souscrit non appelé (I)						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				
		Autres immobilisations corporelles	627	627		
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	Immobilisations financières	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
		Autres participations	445 250		445 250	445 250
		Créances rattachées à des participations	547 677		547 677	95 263
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				32 500
TOTAL (II)		993 554	627	992 927	573 013	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	154		154	145
		En cours de production de biens	1 122 202		1 122 202	36 264
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes				
		Clients et comptes rattachés				
		Autres créances	89 366		89 366	7 772
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres ;				
	Disponibilités	844 207		844 207	851 799	
Compte de régularisation	Charges constatées d'avance	1 764		1 764	232	
	TOTAL (III)	2 057 693		2 057 693	896 212	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)					
	Primes de remb. des obligations (V)					
	Ecart de conversion actif (VI)					
	TOTAL GENERAL (I à VI)	3 051 247	627	3 050 620	1 469 224	

BILAN PASSIF

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2021	N-1 31/10/2020
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (dont versé 1 080 000 €)	1 080 000	1 080 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	297 000	297 000
	Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence)		
	Réserve légale	1 600	1 600
	Réserves statutaires ou contractuelles	126 246	126 246
	Réserves réglementées Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
	Autres réserves Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants		
	Report à nouveau	-103 619	-27 685
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-84 695	-75 934
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL (I)	1 316 531	1 401 226
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL (II)	0	0
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		11 525
	Provisions pour charges		
	TOTAL (III)	0	11 525
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9	9
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs)	1 721 028	53 275
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 399	1 824
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 653	1 365
Compte regul.	Produits constatés d'avance		
	TOTAL (IV)	1 734 089	56 473
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I à V)	3 050 620	1 469 224

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2021	N-1 31/10/2020
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		
	Production vendue { biens services		
	Chiffres d'affaires nets		
	Production stockée	1 085 938	36 264
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	11 525	
	Autres produits		
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 097 463	36 264
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
	Variation de stock (marchandises)		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	1 085 986	36 425
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	-9	-16
	Autres achats et charges externes	57 734	12 891
	Impôts, taxes et versements assimilés	3 108	
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	dotations d'exploitation { Dotations aux amortissements Dotations aux provisions		
	Sur immobilisations		
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		11 525
	Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)		1 146 820	60 825
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		-49 356	-24 561
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations	2 780	1 132
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		387
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	2 780	1 519
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions		
	Intérêts et charges assimilées	38 118	52 892
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)		38 118	52 892
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)		-35 339	-51 373
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)		-84 695	-75 934

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2021	N - 1 31/10/2020
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	1	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	1	0
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		0	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		1 100 244	37 783
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX +X)		1 184 939	113 717
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		-84 695	-75 934



EXERCICE DU 1^{er} NOVEMBRE 2020 AU 31 OCTOBRE 2021

ANNEXE SIMPLIFIEE

Total du bilan	3 050 620 €
Résultat net (déficit)	-84 695 €

1. FAITS MAJEURS

1.1 Faits majeurs de l'exercice

L'exercice 2021 a été marqué par :

- La crise sanitaire liée à la Covid-19 qui s'est poursuivie et a imposé des périodes de confinement (du 30 octobre au 15 décembre 2020 et du 3 avril au 3 mai 2021).
- Le démarrage de plusieurs opérations de construction destinées à l'accession et à la vente en direct. Elles ne génèrent pas de chiffre d'affaires en 2021.
- La réalisation d'apports en comptes courants, entre un actionnaire et Partélios Immobilier d'une part et entre cette dernière et ses participations d'autre part. Ces opérations sont présentées dans le chapitre « entreprises liées ».

1.2 Evénements post clôture

- La crise sanitaire liée à la Covid-19 se poursuit sur l'exercice 2022 mais, à date, nous n'enregistrons pas d'impacts significatifs.
- La SCCV Eterville Route d'Aunay devrait être liquidée au cours de l'exercice 2022. Les pertes réalisées par la SCCV Eterville Route d'Aunay ont été prises en charge par les associés à chaque clôture d'exercice.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Les comptes ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du Plan Comptable Général (PCG) (Règlement ANC 2014-03).
- La société Partélios Immobilier est consolidée dans les comptes du Groupe Arcade-Vyv selon la méthode de la mise en équivalence.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

3.1 BILAN

3.1.1 Immobilisations – amortissements

- Immobilisations corporelles : les immobilisations sont totalement amorties.
- Immobilisations financières : tableau des mouvements de l'exercice

	€			
	A Nouveau 01/11/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2021
Participations	445 250			445 250
Créances rattachées aux participations	93 055	453 692	365	546 382
Intérêts courus participation	2 207	1 295	2 207	1 295
Dépôts	32 500		32 500	0
Total	573 013	454 987	35 073	992 927

Les principaux mouvements de l'exercice sont des apports en comptes courants aux sociétés détenues en participation.

3.1.2 Stocks

Les stocks (1 122 356 €) sont constitués (pour 1 122 202 €) par l'ensemble des coûts liés à 3 opérations de promotion immobilière en cours : acquisition foncière, travaux, frais d'études, frais annexes et honoraires de commercialisation.

3.1.3 Créances et dettes

- Les créances sont à échéance de moins d'un an (excepté l'impôt sur les bénéfices pour 24 €).
- Les dettes comprennent notamment un apport en compte courant d'un actionnaire de la société. Les dettes sont à échéances de moins d'un an, excepté l'avance en compte courant d'associé (cf. 4.1).

Ci-joint, en annexe, le tableau des créances et dettes (voir l'état n° 2057 de la liasse fiscale).

3.1.4 Capitaux propres

Mouvements des capitaux propres

€

	A Nouveau 01/11/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2021
Capital social	1 080 000			1 080 000
Primes d'émission	297 000			297 000
Réserves légales	1 600			1 600
Réserves statutaires	126 246			126 246
Report à nouveau	-27 685		75 934	-103 619
Résultat de l'exercice	-75 934		8 761	-84 695
Total	1 401 226	0	84 695	1 316 531

Composition du capital social

€

	A Nouveau 01/11/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2021
Nombre d'actions	12 000			12 000
Valeur unitaire (€)	90			90
Montant du capital social en €	1 080 000	0	0	1 080 000

3.1.5 Provisions pour risques et charges

€

	A Nouveau 01/11/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2021
Provisions Risques et Charges	11 525	0	11 525	0
Total	11 525	0	11 525	0

Le risque financier provisionné en 2020 a été pris en charge sur l'exercice, d'où la reprise de provision.

3.2 COMPTE DE RESULTAT

3.2.1 Résultat d'exploitation

Les achats sont les dépenses liées aux opérations de promotion immobilière en cours pour 1 085 938 € (terrains, frais d'études, honoraires de commercialisation...). Ces prestations sont présentées en stocks à la clôture de l'exercice (production stockée pour le même montant).

3.2.2 Résultat financier

- Les charges financières (38 118 €) comprennent les intérêts d'avance en compte courant et des pertes rattachées à des participations (cf. 4.1.1).
- Les produits financiers (2 780 €) sont liés aux créances rattachées à des participations (cf. 4.1.1).

4. ENTREPRISES LIEES

4.1 BILAN

	SCCV Le Birdie	SCCV Eterville	Partélios GIE	Terranéa	€ Groupe Arcade-Vyv
<u>Immobilisations financières</u>					
Participations	1 200	800		443 250	
Créances rattachées à des participations	95 084			451 298	
Intérêts courus s/créances liées à des participations	930			365	
<u>Dettes</u>					
Charges à payer			4 614		
Dettes rattachées à des participations		73 612			
Associés s/comptes courants					1 630 000
Intérêts courus s/comptes courants-associés					17 416

4.1.1 COMPTE DE RESULTAT

	SCCV Le Birdie	SCCV Eterville	Partélios GIE	Terranéa	Partélios Investissement	Citizim	Groupe Arcade Vyv
Charges							
Cotisation					16		
Honoraires commercialisation promotion immo.						140 811	
Refacturations fournitures			48				
Refacturation pôles supports			9 980				
Refact. Prest. informatiques			372				
Intérêts s/comptes courants							17 416
Pertes créances liées à des participation	365	20 337					
Produits							
Produits financiers	1 117			1 663			

5. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Date d'arrêté de comptes	Capital	Réserves et report à nouveau	Quote part de capital détenue	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non remb.	Montant des cautionnements - avals fournis par la société	Chiffre d'affaires de l'exercice	Résultat net de l'exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SCCV Le Birdie	31/12/2020	2 400	0	50.00%	1 200	95 083	0	0	-731	0
Terranéa	30/09/2021	1 102 500	298 500	16.08%	443 250	451 298	0	156 766	-199 782	0
SCCV Eterville	31/12/2020	1 600	0	50.00%	800	0	0	0	-40 673	0
					445 250					0

6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

La société a reçu un accord bancaire pour une ouverture de crédit de 1 438 000 € sur 36 mois au titre du financement d'une des opérations de promotion immobilière en cours.

Différentes garanties sont données en contrepartie (hypothèque, fléchage des encaissements sur ventes, cession des actions soumise à agrément de la banque...).

PARTELIOS IMMOBILIER

SAS au capital de 1 080 000 €
Siège social : SAINT-CONTEST (Calvados) 2, rue Martin Luther King
RCS : CAEN 381 923 580

Exercice clos le 31 OCTOBRE 2021

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

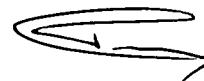
L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice écoulé, arrêté aux termes de la première résolution, à une perte de 84 695,11 €, en report à nouveau.

Après affectation du déficit 2021, le compte de report à nouveau est débiteur de 188 314,60 €

ADOPTION

Cette résolution a été adoptée dans son intégralité par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle le 26 avril 2022.

Fait le 3 mai 2022
Thierry HEYVANG – Directeur Général



PARTELIOS IMMOBILIER

Comptes de l'exercice clos au 31/10/2021

Rapport de gestion

Messieurs les associés,

J'ai l'honneur de vous donner lecture du rapport de gestion de la société, pour l'exercice clos le 31 octobre 2021.

1. Situation de la société durant l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice, la société a continué son développement et a mené différents projets.

L'opération de DEAUVILLE, Rue Castor a été lancée et le permis de construire a été obtenu. La commercialisation a été effectuée, permettant d'avoir vendu quasiment l'intégralité des logements (13/16) au 31 décembre 2021, alors même que les travaux ne sont pas démarrés. 2022 verra le lancement de la démolition des existants et la construction de l'immeuble. La livraison est attendue en 2023.

A HOULGATE, nous avons là aussi lancé l'opération Zélie Delise : acquisition du foncier, obtention du permis de construire, commercialisation. L'intégralité des logements était réservée au 31 décembre 2021.

Ces deux opérations ont en commun d'être sous la marque ARCHE-PROMOTION, permettant de distinguer une promotion libre, de la marque PARTELIOS privilégiée pour le social. Elles mixent néanmoins toutes les deux une partie accession sociale avec l'accession libre.

Nous avons lancé des « micro-opérations » à CREULLY, THAON et TILLY-SUR-SEULLES sur des fonciers qui nous sont proposés par un lotisseur. Ainsi, nous allons réaliser :

- 4 logements à CREULLY,
- 4 logements à THAON,
- et 6 logements à TILLY-SUR-SEULLES.

Toutes ces opérations sont vendues dans le cadre du PSLA sous la marque Partélios Immobilier. La pré commercialisation de ces 14 logements est en cours.

Le tableau de la programmation 2021 est annexé au présent rapport.

Partélios Immobilier a déposé un permis d'aménager sur un foncier à CAEN, secteur Guérinière, afin de réaliser un programme de vente de lots urbains, visant à construire des maisons en ville, répondant à la demande des candidats à l'accession.

Notre société est actionnaire de la Société Terranéa à hauteur de 16,08 % du capital. Terranéa est un aménageur lotisseur qui réalise des opérations immobilières. Au-delà des relations capitalistiques, nous souhaitons pouvoir créer des synergies opérationnelles entre ces structures. Ainsi, Terranéa peut proposer à Partélios Immobilier d'effectuer des opérations sur ses macrolots.

Notre société a effectué deux apports en compte courant à la société Terranéa pour un montant de 450 000 €.

Partélios Immobilier est actionnaire à 50 % de la SCCV Eterville Route d'Aunay, en association avec SOGEPROM. Cette SCCV devait réaliser une opération immobilière qui n'a pas vu le jour et a dû être abandonnée. Ladite SCCV devrait être liquidée et dissoute par ses deux actionnaires au cours du second semestre 2022.

Partélios Immobilier est également actionnaire de la SCCV Le Birdie, à 50 % en association avec la société BG Promotion. Celle-ci réalisera une opération à Biéville-Beuville, qui a été recalibrée. La commercialisation est envisagée courant 2022.

Pour assurer son développement sur les différentes opérations précédentes, et en envisager d'autres à venir, notre société a bénéficié d'un apport en compte courant de la société Groupe Arcade-Vyv, pour 1 630 000 €.

2. Evolution prévisible

Plusieurs opérations seront étudiées et pourront être lancées au cours du prochain exercice. Un renforcement du développement est en cours afin d'appréhender des opportunités foncières. A court terme, nous devrions réaliser des opérations sur les macrolots de Terranéa, précédemment évoqués.

Un de nos associés au sein de la société Terranéa, Sephie Développement (lui-même actionnaire de Foncim), nous a fait part de son souhait de céder ses actions. Sephie Développement est actuellement propriétaire de 451 actions, et Partelios Immobilier pourrait en acquérir 153 pour 57 375 €, soit 375 € par action. Notre société détiendrait alors 1 335 actions sur 7 350 de Terranéa, soit 18,16 % du capital.

3. Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice

La crise sanitaire liée à la Covid-19 ne s'est pas arrêtée en 2021 et se poursuit sur le nouvel exercice. Il reste à ce jour impossible de déterminer les éventuels impacts sur notre structure.

4. Activités de la société en matière de recherche et de développement

Néant

5. Prises de participation significatives durant l'exercice et activité des filiales

En 2021, la société Partélios Immobilier a réalisé des apports en compte courant à hauteur de 450 000 € à la SAS Terranéa.

Concernant l'activité des filiales, voir tableau des filiales et participations en annexe.

6. Montant des dividendes versés au titre des trois derniers exercices

La société n'a pas distribué de dividendes au titre des exercices 2018, 2019 et 2020.

7. Dépenses non déductibles

Néant

8. Délais de paiement des fournisseurs

Dettes fournisseurs

€				
	solde	dont à échéance 30 jours	dont à échéance de 30 à 60 jours	dont à échéance de plus de 60 jours
Fournisseurs	1 126	1 126		
Fournisseurs retenues de garantie	413			413
Fournisseurs au bilan	1 539	1 126		413

9. Délais de paiement des clients

Créances clients

€			
	solde	créances non échues	créances échues
Clients au bilan	0		

10. Actionnariat

L'actionnariat de la société n'a pas été modifié en 2021.

11. Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

Voir tableau en annexe.

PARTELIOS IMMOBILIER

Tableau des filiales et participations

€

Sociétés	Date d'arrêté de comptes	Capital	Réserves et report à nouveau	Quote part de capital détenue	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non remb.	Montant des cautions - avals fournis par la société	Chiffre d'affaires de l'exercice	Résultat net de l'exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SCCV Le Birdie	31/12/2020	2 400	0	50.00 %	1 200	95 083	0	0	-731	0
Terranéa	30/09/2021	1 102 500	298 500	16.08 %	443 250	451 298	0	156 766	-199 782	0
SCCV Eterville	31/12/2020	1 600	0	50.00 %	800	0	0	0	-40 673	0
					445 250					0

Partelios Immobilier**Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices**

en €

	2017	2018	2019	2020	2021
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	16 000	16 000	48 000	1 080 000	1 080 000
Nombre d'actions émises	1 000	1 000	3 000	12 000	12 000
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	0	0	0	0	0
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	-4 649	-4 391	-10 943	-64 409	-96 220
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	-4 649	-4 391	-10 943	-75 934	-84 695
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt mais avant amortissements et provisions	-4.65	-4.39	-3.65	-5.37	-8.02
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-4.65	-4.39	-3.65	-6.33	-7.06
Dividende brut versé à chaque action	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Personnel					
Nombre de salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0