

RCS : LYON
Code greffe : 6901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2018 B 05124
Numéro SIREN : 841 470 792
Nom ou dénomination : Caudard-Breille Group

Ce dépôt a été enregistré le 30/07/2019 sous le numéro de dépôt B2019/032765



**COPIE CERTIFIEE
CONFORME**

CAUDARD-BREILLE GROUP

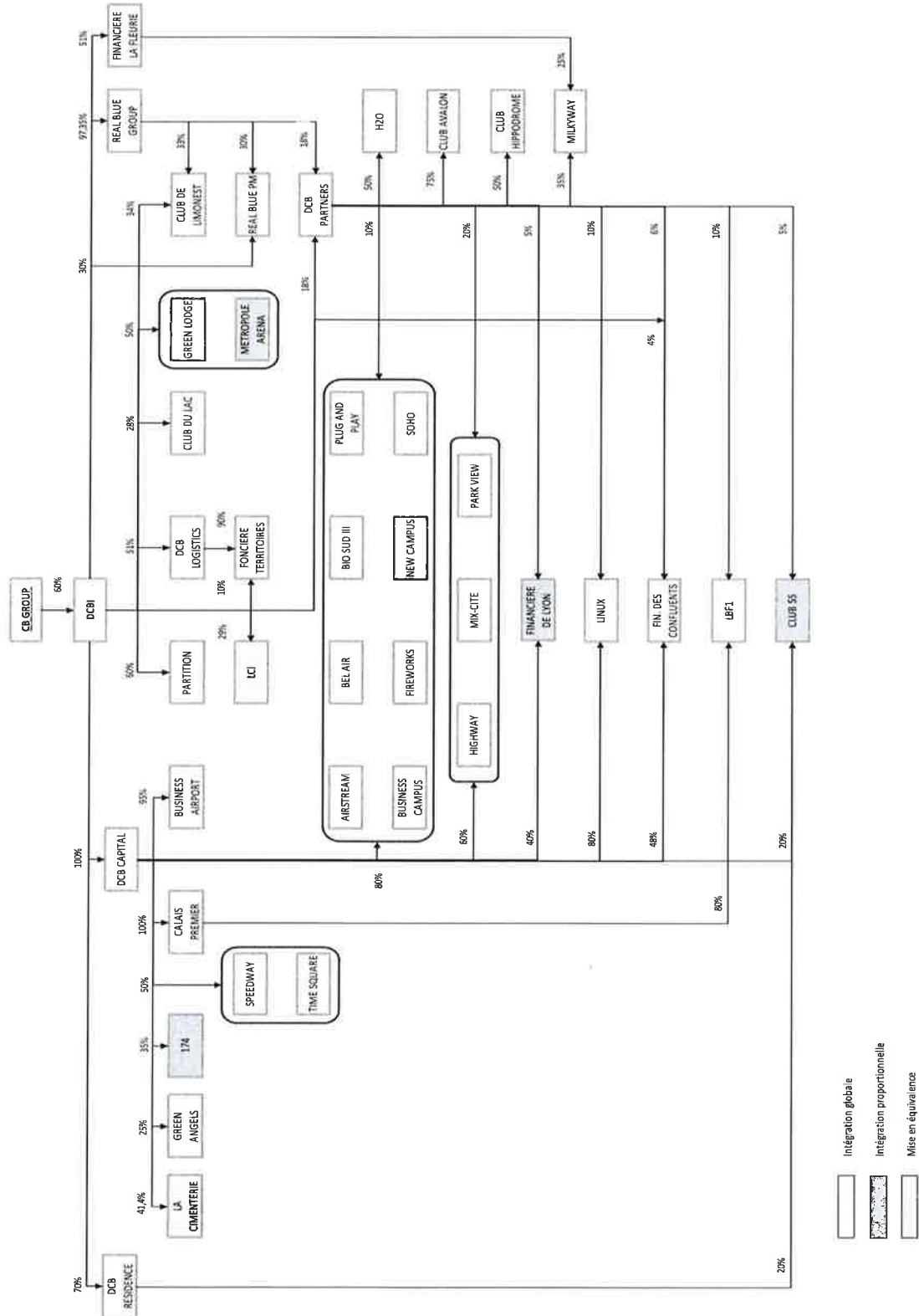
**113 CHEMIN DE FONTANIERES
69 350 LA MULATIERE**

**COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

SOMMAIRE

ORGANIGRAMME DU GROUPE DCB INTERNATIONAL AU 31/12/2018	2
ACTIF CONSOLIDE	4
PASSIF CONSOLIDE	5
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	6
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	7
NOTE 1 – FAITS MARQUANTS ET VARIATIONS DE PERIMETRE	9
1.1 FAITS MARQUANTS DE L’EXERCICE 2018	9
1.2 PRINCIPALES VARIATIONS DE PERIMETRE INTERVENUES AU COURS DE L’EXERCICE	9
1.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A L’EXERCICE	10
NOTE 2 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION 2018	11
NOTE 3 – PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D’EVALUATION ET MODALITES D’APPLICATION	12
3.1 PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX	12
3.2 UTILISATION D’ESTIMATIONS	12
3.3 DATE DE CLOTURE ET DUREE D’EXERCICE	12
3.4 METHODES DE CONSOLIDATION	12
3.5 OPERATIONS INTRAGROUPE	13
3.6 APPLICATION DES METHODES PREFERENTIELLES	13
3.7 MODALITES DE CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION	14
NOTE 4 – NOTES SUR LE BILAN	15
4.1 ECARTS D’ACQUISITION	15
4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	15
4.3 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	17
4.4 STOCKS	18
4.5 CREANCES ET DETTES D’EXPLOITATION	19
4.6 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	20
4.7 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	20
4.8 DETTES FINANCIERES	21
NOTE 5 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	22
5.1 REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES	22
5.2 EFFECTIFS	22
5.3 RESULTAT FINANCIER	22
5.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL	23
5.5 IMPOTS	23
5.6 RESULTAT PAR ACTION	24
NOTE 6 – ENGAGEMENTS HORS BILAN	25
6.1 ENGAGEMENTS DONNES	25
6.2 ENGAGEMENTS REÇUS	25
NOTE 7 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	25

ORGANIGRAMME DU GROUPE CAUDARD-BREILLE GROUP AU 31/12/2018



ETATS DE SYNTHESE

ACTIF CONSOLIDE

(en euros)	Note	Brut	Dépréciation	Net au 31/12/2018
Ecart d'acquisition	4.1	31 317 534		31 317 534
Capital souscrit non appelé		35 650		35 650
ACTIF IMMOBILISE		34 267 976	4 383 877	29 884 099
IMMOBILISATION INCORPORELLES	4.2	336 847	326 347	10 500
Frais d'Etablissement				
Concessions, brevets et droits similaires		15 597	15 097	500
Fonds commercial		311 250	311 250	-
Autres immobilisations incorporelles		10 000		10 000
IMMOBILISATION CORPORELLES	4.2	29 076 137	4 012 854	25 063 283
Terrains		2 061 384		2 061 384
Constructions		25 154 996	3 133 869	22 021 127
Installations techniques, matériel, outillage		593 447	45 168	548 279
Autres immobilisations corporelles		1 266 310	833 817	432 493
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4.3	4 854 992	44 676	4 810 316
Titres de participation		175 836		175 836
Participations par mise en équivalence		241 389		241 389
Créances rattachées à des participations		4 362 333	44 676	4 317 657
Autres titres immobilisés		510		510
Autres immobilisations financières		74 924		74 924
ACTIF CIRCULANT		206 972 101	2 389 085	204 583 016
STOCKS ET EN-COURS	4.4	114 130 359	2 311 942	111 818 417
Matières premières, approvisionnements		3 217 804		3 217 804
En cours de production		16 152 161	2 311 942	13 840 219
Produits intermédiaires et finis		94 760 394		94 760 394
Marchandises				
CREANCES	4.5	49 179 971	77 143	49 102 828
Clients et comptes rattachés		39 499 324	39 143	39 460 181
Actifs d'impôts différés		1 125 774		1 125 774
Autres créances		8 391 855	38 000	8 353 855
Avances et acomptes versés sur commande		163 018		163 018
TRESORERIE		42 786 470	-	42 786 470
Valeurs mobilières de placement		1 365		1 365
Disponibilités		42 785 105		42 785 105
COMPTE DE REGULARISATION		875 301	-	875 301
Charges constatées d'avance		875 301		875 301
TOTAL ACTIF		272 593 261	6 772 962	265 820 299

PASSIF CONSOLIDE

(en euros)	Note	Net au 31/12/2018
CAPITAUX PROPRES	4.6	47 784 973
Capital social ou individuel		45 000 000
Réserve légale		
Réserves du groupe		
Report à nouveau		
Résultat groupe		2 784 973
INTERETS MINORITAIRES	4.6	14 171 146
Intérêts hors groupe		9 919 825
Résultat hors groupe		4 251 321
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 772 168
Provisions pour risques	4.7	3 245 388
Provisions pour charges		
Provisions pour passif d'impôts différés		526 780
DETTES		200 092 012
DETTES FINANCIERES	4.8	149 815 292
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		26 820 932
Concours bancaires courants		98 427 881
Emprunts et dettes financières divers		24 566 479
DETTES D'EXPLOITATION	4.5	26 966 573
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 576 377
Dettes fiscales et sociales		12 838 552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18 965
Autres dettes		3 532 679
COMPTE DE REGULARISATION		23 310 147
Produits constatés d'avance		23 310 147
TOTAL PASSIF		265 820 299

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en euros)	Note	31/12/2018 6 mois	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	5.1	73 804 290	100,00
Production vendue de biens		63 666 053	86,26
Production vendue de services		10 138 237	13,74
PRODUITS D'EXPLOITATION		- 27 165 832	-36,81
Production stockée		- 32 705 387	-44,31
Production immobilisée		3 018 408	4,09
Subventions d'exploitation		5 500	0,01
Reprises sur provisions, amortissements, transferts		2 513 849	3,41
Autres produits		1 798	0,00
CHARGES D'EXPLOITATION		32 935 700	44,63
Achats de marchandises		20 871 836	28,28
Achats de matières premières et autres approvisionnements		2 480 945	-3,36
Variation de stock matières premières et approvisionnements		7 348 345	9,96
Autres achats et charges externes		2 938 131	3,98
Impôts, taxes et versement assimilés		1 044 200	1,41
Salaires et traitements		603 037	0,82
Charges sociales		618 001	0,84
Dotations aux amortissements des immobilisations		1 905 264	2,58
Dotations aux provisions		87 096	0,12
Dotations aux provisions sur actifs circulants		735	0,00
Autres charges			
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 702 758	18,57
Bénéfice attribué ou perte transférée		282 027	0,38
Perte supportée ou bénéfice transféré		-	0,00
RESULTAT FINANCIER	5.3	- 2 478 847	-3,36
Produits financiers		12 805	0,02
Charges financières		2 491 652	3,38
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		11 505 938	15,59
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5.4	- 222 840	-0,30
Produits exceptionnels		149 900	0,20
Charges exceptionnelles		372 740	0,51
IMPOTS SUR LES BENEFICES	5.5	4 263 698	5,78
Impôts dus sur les bénéfices		3 387 051	4,59
Impôts différés sur les bénéfices		876 647	1,19
RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES		7 019 400	9,51
Résultat des sociétés mises en équivalence		16 893	0,02
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE		7 036 293	9,53
Résultat des minoritaires		4 251 321	5,76
RESULTAT PART DU GROUPE		2 784 973	3,77

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en euros)	31/12/2018 6 mois
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	
RESULTAT NET DE L'ENTREPRISE CONSOLIDEE (+/-)	7 036 293
Dotations aux amortissements	618 001
Dotations aux provisions	2 076 189
Reprises de provisions	- 1 793 903
Plus-values de cession, nettes d'impôts	- 42 474
Variations des impôts différés	876 647
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	
Résultats des sociétés mises en équivalence	- 16 893
MARGE BRUTE GLOBALE D'AUTOFINANCEMENT	8 753 860
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	41 556 734
Stocks et encours (nets)	29 916 065
Créances clients (nettes)	- 32 568 870
Autres créances (nettes)	18 608 481
Dettes fournisseurs	3 171 546
Autres dettes	22 429 512
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (A)	50 310 594
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	
Acquisitions d'immobilisations	- 3 892 838
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 3 516 113
Acquisitions d'immobilisation financières	- 376 725
Variations de périmètre	- 81 965 167
Cession d'immobilisations	1 894 352
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	- 83 963 653
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-
Souscription d'emprunts	2 845 619
Remboursements d'emprunts	- 24 833 971
Augmentation de capital en numéraire	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)	- 21 988 352
VARIATION DE TRESORERIE (A) + (B) + (C)	- 55 641 411
TRESORERIE	
Trésorerie d'ouverture	-
Trésorerie de clôture	- 55 641 411
VARIATION DE TRESORERIE	- 55 641 411

ANNEXE CONSOLIDÉE

La présente annexe comporte les éléments d'information complémentaires au bilan consolidé dont le total s'établit à 265 820 299 euros et au compte de résultat consolidé qui se solde par un bénéfice net (part du groupe) de 2 784 973 euros.

Les éléments d'information ne sont présentés que dans la mesure où ils ont une importance significative.

NOTE 1 – FAITS MARQUANTS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2018

La société Caudard-Breille Group a été créée en juillet 2018 par apport de 60% des titres de la société DCB International. Il s'agit donc du premier exercice pour la consolidation des comptes du groupe détenu par la société Caudard-Breille Group, d'une durée de 6 mois.

Les comptes consolidés de Caudard-Breille Group au 31 décembre 2018 intègrent les comptes de ses filiales à compter de la date de participation effective dans le groupe DCB International. Compte tenu d'une situation établie au 30 juin 2018, les comptes des filiales ont été consolidés pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018. En revanche, les exercices sociaux couvrent une période de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 (cf. ci-après §3.3).

Sur le deuxième semestre 2018, les chantiers suivants (ayant fait l'objet d'un retraitement à l'avancement) ont impacté le chiffre d'affaires consolidé du groupe Caudard-Breille Group :

- Chantier Stef (DCB Logistics) : 3 277 912 euros
- Vaulx Milieu Tranche A (Business Campus) : 703 276 euros
- Park View phase 2 : 8 358 285 euros
- Brick Wall (SCCV 174) : 7 179 380 euros
- Cassin (SCCV Club 55) : 2 923 039 euros

Les chantiers Vaulx Milieu Tranche B (Business Campus) et Cassin (DCB International) ont été livrés sur le deuxième semestre 2018 et ont généré les chiffres d'affaires suivants :

- Vaulx Milieu Tranche B (Business Campus) : 431 408 euros
- Cassin (DCB International) : 1 255 335 euros

1.2 PRINCIPALES VARIATIONS DE PERIMETRE INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Entrées de périmètre :

FONCIERE DES TERRITOIRES :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 1^{er} juin 2018 et a réalisé sa première clôture le 31 décembre 2018. Cette société étant détenue majoritairement par le groupe, celle-ci a fait l'objet d'une intégration globale au 31 décembre 2018.

Sorties de périmètre :

CELTIC PARC 1 :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

FINANCIERE DES BROTEAUX :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

LBF2 :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

MEDIC CENTER CHALON :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

1.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

Aucun évènement post-clôture n'a été identifié.

NOTE 2 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION 2018

Le périmètre de consolidation et les méthodes de consolidations au 31/12/2018 sont présentés ci-dessous :

Société	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
CAUDARD-BREILLE GROUP (mère)	RCS LYON 841 470 792	100,00%	100,00%	IG
174	RCS LYON 828 606 756	35,00%	21,00%	IP
AIRSTREAM	RCS LYON 788 488 377	80,00%	50,13%	IG
BELAIR	RCS LYON 751 379 603	80,00%	50,13%	IG
BIO SUD III	RCS LYON 511 532 384	80,00%	50,13%	IG
BUSINES AIRPORT	RCS LYON 494 045 776	95,00%	57,00%	IG
BUSINESS CAMPUS	RCS LYON 788 521 219	80,00%	50,13%	IG
CALAIS PREMIER	RCS LYON 533 805 149	100,00%	60,00%	IG
CLUB 55	RCS LYON 828 488 700	45,00%	21,47%	IP
CLUB D'AVALON	RCS LYON 792 164 253	75,00%	15,96%	IG
CLUB DE L'HIPPODROME	RCS LYON 497 642 702	50,00%	14,21%	IG
CLUB DE LIMONEST	RCS LYON 800 200 032	67,00%	39,68%	IG
CLUB DU LAC	RCS LYON 802 667 030	28,00%	16,80%	IG
DCB CAPITAL	RCS LYON 482 106 325	100,00%	60,00%	IG
DCB INTERNATIONAL	RCS LYON 423 479 633	60,00%	60,00%	IG
DCB LOGISTICS	RCS LYON 820 195 907	51,00%	30,60%	IG
DCB PARTNERS	RCS LYON 504 646 084	36,01%	21,32%	IG
DCB RESIDENCE	RCS LYON 823 145 347	70,00%	42,00%	IG
FINANCIERE DE LA FLEURIE	RCS LYON 790 699 870	51,00%	30,60%	IG
FINANCIERE DE LYON (anciennement BIO SUD I)	RCS LYON 511 533 275	45,00%	25,07%	IP
FINANCIERE DES CONFLUENTS	RCS LYON 813 687 985	52,00%	32,48%	IG
FIREWORKS	RCS LYON 788 432 698	80,00%	50,13%	IG
FONCIERE DES TERRITOIRES	RCS LYON 840 017 461	100,00%	33,54%	IG
GREEN ANGELS CAPITAL	RCS LYON 839 762 580	25,00%	15,00%	IG
GREEN LODGE DEVELOPPEMENT	RCS LYON 499 931 723	50,00%	30,00%	IG
H2O	RCS LYON 811 816 198	50,00%	10,66%	IG
HIGHWAY CLUB	RCS LYON 829 189 992	60,00%	40,26%	IG
LA CIMENTERIE	RCS LYON 807 469 895	41,40%	24,84%	MEE
LBF1	RCS LYON 802 825 851	80,00%	50,13%	IG
LINUX	RCS LYON 803 882 646	80,00%	50,13%	IG
LYON COMMERCE INTERNATIONAL	RCS LYON 538 704 396	29,00%	17,40%	MEE
METROPOLE ARENA DEVELOPPEMENT	RCS LYON 829 324 359	50,00%	30,00%	IP
MILKYWAY	RCS LYON 529 786 667	60,00%	15,11%	IG
MIX-CITE	RCS LYON 820 403 046	60,00%	40,26%	IG
NEW CAMPUS	RCS LYON 800 290 298	80,00%	50,13%	IG
PARK VIEW	RCS LYON 820 404 390	60,00%	40,26%	IG
PARTITION	RCS LYON 529 420 077	60,00%	36,00%	IG
PLUG AND PLAY	RCS LYON 511 532 681	80,00%	50,13%	IG
REAL BLUE GROUP	RCS LYON 533 888 939	97,35%	58,41%	IG
REAL BLUE PROPERTY MANAGEMENT	RCS LYON 807 980 032	60,00%	35,52%	IG
SOHO	RCS LYON 509 428 322	80,00%	50,13%	IG
SPEED WAY	RCS LYON 510 595 812	50,00%	30,00%	IG
TIMESQUARE	RCS LYON 484 439 054	50,00%	30,00%	IG

NOTE 3 – PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D’EVALUATION ET MODALITES D’APPLICATION

3.1 PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

Les comptes consolidés de l’exercice ont été établis sur la base des comptes individuels arrêtés au 31 décembre 2018.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement de l’ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général qui abroge le règlement CRC N°99-03 (dit « PCG 99 ») ainsi que ses règlements modificatifs. Ce règlement a été abrogé le 8 septembre 2014 et publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014.

Le règlement ANC 2015-07 du 23 novembre 2015 a modifié le règlement CRC 99-02 (comptes consolidés) sur les aspects suivants :

- Comptabilisation d’un écart d’acquisition positif ;
- Comptabilisation des parts de marché ;
- Informations à donner en annexe.

En outre, le règlement ANC n°2016-08 du 2 décembre 2016 apporte des informations complémentaires à mentionner sur l’annexe consolidée.

L’évaluation des éléments inscrits en comptabilité est pratiquée en référence à la méthode dite des coûts historiques, sauf en ce qui concerne les immobilisations corporelles ayant fait l’objet de réévaluation ou d’opération d’apport fusion.

3.2 UTILISATION D’ESTIMATIONS

La préparation des états financiers nécessite l’utilisation d’estimations et d’hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants d’actifs et de passifs à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Ces estimations tiennent compte de données économiques susceptibles de variations dans le temps et comportent un minimum d’aléa. Elles concernent principalement la reconnaissance d’impôts différés actifs, les tests de dépréciations sur les actifs et les provisions pour risques et charges.

3.3 DATE DE CLOTURE ET DUREE D’EXERCICE

La société Caudard-Breille Group clôture son premier exercice au 31 décembre 2018, d’une durée de 6 mois. Tous les bilans des sociétés consolidées sont arrêtés à la date du 31 décembre 2018 hormis la SAS METROPOLE ARENA DEVELOPPEMENT qui a clôturé ses comptes au 30 septembre 2018 et la SCCV 174 qui a clôturé ses comptes au 31 octobre 2018.

3.4 METHODES DE CONSOLIDATION

L’intégration globale est pratiquée pour les filiales dont le groupe détient directement le contrôle exclusif. La notion de contrôle d’une entité sur la base de trois critères :

- Le pouvoir sur l’entité, c’est-à-dire la capacité de diriger les activités qui ont le plus d’impacts sur sa rentabilité ;
- L’exposition aux rendements variables de l’entité, qui peuvent être positifs, sous forme de dividendes ou de tout autre avantage économique, ou négatifs ;
- Et le lien entre le pouvoir et ces rendements, soit la faculté d’exercer le pouvoir sur l’entité de manière à influencer sur les rendements obtenus.

L’intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l’entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l’entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;
- Éliminer les opérations entre l’entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle s'applique aux filiales contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires ou associés. Elle prend en compte les éléments constituant le patrimoine et le résultat au prorata de la fraction représentative de la participation de l'entreprise détentrice des titres sans constatation d'intérêts minoritaires.

La mise en équivalence s'applique aux filiales dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage est compris entre 20 et 50%. Elle consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation.

Justification des cas d'intégration globale lorsque la fraction des droits de vote est inférieure à 40 % :

SARL DCB PARTNERS :

La société est détenue directement à 18% respectivement par la société DCB International et par la société Real Blue Group et les 62% restant par le management du groupe. Par conséquent, il a été décidé de retenir la méthode d'intégration globale pour cette entité.

SSCV CLUB DU LAC :

Le gérant de la société est la société DCB International. Par conséquent, il a été décidé de retenir la méthode d'intégration globale pour cette entité.

GREEN ANGELS :

La société est détenue directement à 25% par DCB Capital. Il existe une convention de vote avec la société SPI conférant au groupe 20% supplémentaire de droits de vote. Aucun autre associé n'ayant une fraction des droits de vote supérieure ou égale à celle de DCB Capital, il a été décidé de retenir la méthode d'intégration globale pour cette entité.

Justification des cas de mise en équivalence lorsque la fraction des droits de vote est supérieure à 40% :

LA CIMENTERIE :

Compte tenu des taux de détention réelle du groupe vis-à-vis de la société au jour de l'arrêté des comptes, il a été décidé de retenir la méthode de mise en équivalence.

3.5 OPERATIONS INTRAGROUPE

Les opérations réalisées entre les sociétés intégrées globalement ont été éliminées chaque fois qu'elles étaient significatives.

Outre les distributions de dividendes et les dépréciations de titres, celles-ci se résument pour l'essentiel à des ventes de marchandises, des prestations de services ainsi que des avances de trésorerie.

3.6 APPLICATION DES METHODES PREFERENTIELLES

Chiffre d'affaires à l'avancement :

Les chantiers dont la commercialisation est avancée, font l'objet d'une comptabilisation selon la méthode dite à l'avancement (cf. ci-après note sur les stocks au §4.4).

Crédit-bail immobilier :

Le crédit-bail de la société Club de Limonest fait l'objet d'un retraitement dans les comptes consolidés (cf. ci-après note sur les immobilisations incorporelles et corporelles au §4.2).

L'impact net d'impôt différé sur le résultat consolidé 2018 est de – 1 565 euros.

Engagements de retraite :

Le groupe n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagement de retraite.

La dette prévisionnelle correspond à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés.

Le montant de l'engagement de retraite est estimé à 36 622 euros à la date du 31 décembre 2018.

La provision n'a pas été comptabilisée au bilan consolidé et figure en engagements hors bilan.

Les droits ont été calculés par application des règles des conventions collectives respectives de chacune des sociétés du groupe.

Les hypothèses retenues sont les suivantes au 31 décembre 2018 :

- Départ volontaire lorsque le salarié peut bénéficier de sa retraite à taux plein à 65 ans ;
- Taux d'actualisation annuel (rendement net) des sommes investies à 1.57% ;
- Table de mortalité INSEE 2018 ;
- Turnover : faible ;
- Hausse de salaire à 1% ;
- Taux de charges à 46%.

Ecart de conversion :

Non applicable

3.7 MODALITES DE CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION

Le capital de la société Caudard-Breille Group est composé de 4 500 000 actions libérées de 10 euros de nominal.

Le résultat par action est déterminé conformément à l'avis n°27 de l'O.E.C. Les principales modalités de calcul peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- Au numérateur figure le résultat revenant à l'entreprise consolidante soit le résultat net – part du groupe ;
- Au dénominateur figure le nombre moyen pondéré d'actions de la société mère en circulation au cours de l'exercice.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

NOTE 4 – NOTES SUR LE BILAN

4.1 ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition sont calculés par rapport à la date réelle de prise de contrôle. Les différences positives entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables sont comptabilisées comme écart acquisition à l'actif du bilan.

Les écarts d'acquisition bruts se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €

Société détentrice	Société détenue	Apport/ acquisition	Date d'apport/ acquisition	Prix d'apport/ acquisition	Situation nette	% de détention	Quote-part sit. nette	Ecart d'acquisition
DCB CAPITAL	LA CIMENTERIE	Acquisition	24/02/2017	269 100	389 764	41,40%	161 362	107 738
CAUDARD-BREILLE GROUP	DCB INTERNATIONAL	Apport	11/07/2018	45 000 000	22 982 893	60,00%	13 790 204	31 209 796
TOTAL								31 317 534

L'écart d'acquisition de 31 209 796 euros résulte de l'apport des titres DCB International effectué au bénéfice de Caudard-Breille Group en 2018. Il est notamment représentatif de la capacité du groupe à générer de façon récurrente, en complément de son activité de services, des opérations de promotion immobilière et d'Asset Management. Cet écart d'acquisition est donc considéré comme ayant une durée d'utilisation illimitée et n'est pas amorti.

Compte tenu du portefeuille des opérations en cours et à venir connues à ce jour, il n'existe pas d'indice de perte de valeur de cet écart d'acquisition au 31 décembre 2018.

L'écart d'acquisition de 107 738 euros n'est pas amorti, et il n'existe aucun indice de perte de valeur au 31 décembre 2018.

La valeur nette des écarts d'acquisition est par conséquent de 31 317 534 euros au 31 décembre 2018.

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Immobilisations brutes

Les immobilisations incorporelles et corporelles brutes se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	Acquisitions	Sorties	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
VALEURS BRUTES				
Concessions, brevets et droits similaires			15 597	15 597
Fonds commercial			311 250	311 250
Autres immobilisations incorporelles			10 000	10 000
Terrains		67 500	2 128 884	2 061 384
Constructions	3 506 368	81 000	21 729 628	25 154 996
Installations techniques, matériel et outillage			593 447	593 447
Autres immobilisations corporelles	9 745	8 620	1 265 185	1 266 310
Immobilisations corporelles en cours				-
Avances et acomptes				-
TOTAL	3 516 113	157 120	26 053 991	29 412 984

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurent au bilan à leur valeur d'apport ou à leur coût d'acquisition initial.

Fonds commerciaux :

La ligne Fonds Commercial comprend :

- 185 000 euros correspondant au droit au bail de la société Bio Sud III issu de la société Unilians. Le droit au bail est amorti sur une durée de 63 mois dans les comptes sociaux.
- 126 250 euros correspondant à un fonds commercial « salon » de la société Bio Sud III, non amorti.

Aucun retraitement n'est appliqué au sein des comptes consolidés.

Crédit-bail immobilier :

La société Club de Limonest a souscrit le 23 décembre 2013 un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 12 ans. Le montant de l'investissement à l'origine s'élève à 3 300 000 euros.

La valeur nette comptable de l'immobilisation s'élève à 2 462 971 euros pour un capital restant dû en dettes financières de 2 111 653 euros.

La société Financière de Lyon a absorbé au cours de l'exercice 2018 la société Club Part-Dieu. Celle-ci était titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un investissement de 6 676 897 €. Le contrat s'est terminé en 2018, et la levée d'option comptabilisée en stocks dans les comptes sociaux compte tenu du projet M+M. Ce contrat n'a pas fait l'objet d'un retraitement en consolidation.

Amortissements

Les amortissements incorporels et corporels se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	Dotations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
AMORTISSEMENTS				
Concessions, brevets et droits similaires	307		14 790	15 097
Fonds commercial	17 619		293 631	311 250
Autres immobilisations incorporelles		10 000	10 000	-
Terrains			-	-
Constructions	482 175	3 711	2 655 405	3 133 869
Installations techniques, matériel et outillage	22 992		22 176	45 168
Autres immobilisations corporelles	97 947	1 812	737 682	833 817
Immobilisations corporelles en cours			-	-
Avances et acomptes			-	-
TOTAL	621 040	15 523	3 733 684	4 339 201

Immobilisations incorporelles :

Les concessions, logiciels et brevets sont amortis sur une durée de 1 à 3 ans.

Immobilisations corporelles :

L'amortissement économique des immobilisations corporelles est établi selon le mode linéaire.

A la clôture des comptes, lorsque des événements ou des évolutions de marché laissent présager la nécessité d'une dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles, les revenus futurs escomptés de l'activité concernée sont comparés à la valeur nette de ses actifs. Le cas échéant, les immobilisations correspondantes font l'objet d'un amortissement exceptionnel pour les ramener à leur valeur d'utilité. Les durées et méthodes d'amortissement retenues sont homogènes au sein du groupe intégré.

Les principales durées d'utilisation sont les suivantes :

▪ Constructions	10 à 50 ans
▪ Installations générales et agencements :	3 à 10 ans
▪ Matériel et outillage industriels :	4 ans
▪ Matériel de transport :	4 à 5 ans
▪ Matériel et mobilier de bureau :	3 à 4 ans
▪ Matériel informatique :	2 à 5 ans
▪ Mobilier :	1 à 8 ans

Immobilisations nettes

en €	31/12/2018
VALEURS NETTES	
Concessions, brevets et droits similaires	500
Fonds commercial	-
Autres immobilisations incorporelles	10 000
Terrains	2 061 384
Constructions	22 021 127
Installations techniques, matériel et outillage	548 279
Autres immobilisations corporelles	432 493
Immobilisations corporelles en cours	-
Avances et acomptes	-
TOTAL	25 073 783

4.3 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	Augmentations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
VALEURS BRUTES				
Titres de participation			175 836	175 836
Participations par mise en équivalence	241 389	224 496	224 496	241 389
Créances rattachées à des participations	376 725	1 737 233	5 722 841	4 362 333
Autres titres immobilisés			510	510
Autres immobilisations financières	33		74 891	74 924
TOTAL	618 147	1 961 729	6 198 574	4 854 992

Titres non cotés :

La valeur d'inventaire des autres titres immobilisés est déterminée titre par titre et repose d'une part sur la dernière situation connue, d'autre part sur des événements intervenus au cours du dernier exercice et affectant la valeur comptable.

Titres cotés :

Aucun titre de cette catégorie n'est détenu par le Groupe.

4.4 STOCKS

Les stocks nets se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Stocks matières premières, approvisionnements	3 217 804
En-cours de production	13 840 219
Produits intermédiaires et finis	94 760 394
Stocks et en-cours nets	111 818 417

Stocks – sociétés de marchands de bien

Coût d'entrée en stocks : le coût d'entrée des immeubles en stocks doit être évalué selon les règles générales.

Coût d'acquisition : les frais d'acquisition font obligatoirement partie du coût d'entrée. Il s'agit :

- De la TVA non déductible ;
- Des honoraires ;
- Des commissions sur achats ;
- De la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement ;
- Des frais d'actes ;
- Des droits de mutation ;
- Des frais administratifs des structures dédiées.

Coût de production : en cas de modification effectuées sur l'immeuble et changeant sa nature en le faisant passer du stade de « marchandises » à celui « d'en-cours » ou de « produits finis ».

Doivent donc être incorporées toutes les charges de production et notamment :

- Les charges de remise en état spécifiques au bien (ex : dépenses de ravalement) ;
- Les frais de démolition destinés à rendre un terrain nu ;
- Les indemnités d'éviction versées dès lors qu'elles ont pour objectif de revaloriser l'immeuble avant sa vente ;
- Les frais financiers engagés pendant la période de rénovation et correspondant aux capitaux empruntés pour financer le bien (prix d'acquisition et coût de la rénovation), si la société a retenu cette option, et dès lors que :
 - Les travaux réalisés sont nécessaires pour amener le stock dans l'état où il sera prêt à être vendu ;
 - Et la durée des travaux (et non celle de détention du bien pour la revente) dépasse 12 mois ;
 - La période d'incorporation cesse lorsque le stock est prêt à être vendu.

En-cours de stocks – sociétés de construction ventes

Les encours sont valorisés au coût de production selon la méthode dite de l'achèvement dans les comptes sociaux. En effet, les comptes sociaux des sociétés de construction ventes ont été établis en conformité au plan comptable professionnel en vigueur, et sont basés sur le dégagement des résultats lors de la livraison des immeubles construits.

La méthode retenue dans les présents comptes consolidés est différente et s'appuie sur l'avis n° 99-10 du Conseil National de la Comptabilité et les normes 11 et 18 de l'International Accounting Standard Committee, qui privilégient, en présence de contrats à long terme, la constatation des résultats à l'avancement.

Dans le cadre de l'application du règlement N°99-02 relatif aux comptes consolidés, il s'agit de l'application de la méthode préférentielle. Pour ce faire, les principes suivants ont été retenus :

- Calcul du chiffre d'affaires et des résultats de construction selon la méthode de l'avancement des travaux, incluant le coût du terrain ;
- Élimination de toutes les facturations intragroupe (incluses dans les charges et en stock) prévues dans les budgets d'opérations et qui se composent principalement d'honoraires techniques, de gestion ou de commercialisation et de frais financiers.

Ainsi, le chiffre d'affaires est déterminé selon le calcul suivant :

Chiffre d'affaires =

Chiffre d'Affaires Réserve duquel est déduit un pourcentage de désistement de 10 % pour les ventes réservées non signées	X	Le taux d'avancement des travaux (par rapport au prix de revient prévisionnel), coût des terrains inclus.
--	---	---

Le coût de revient engagé, et par conséquent la marge acquise sur chaque opération, sont déterminés également à l'avancement et selon la même méthode. Le coût d'acquisition du foncier est pris en compte pour déterminer ce même pourcentage, dans la mesure où l'acquisition du terrain reflète un niveau d'avancement significatif de toute la phase de montage de l'opération.

Dans le cas de résultat à terminaison déficitaire, évalué selon les principes énoncés précédemment, la perte à terminaison est immédiatement constatée en provision pour risques, sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement. Une provision pour dépréciation est constatée afin de ramener la valeur des stocks à leur valeur nette de réalisation lorsque leur valeur de marché probable est inférieure à leur coût de revient.

4.5 CREANCES ET DETTES D'EXPLOITATION

Etat des créances

Les créances d'exploitation se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Clients et comptes rattachés	39 460 181
Actifs d'impôts différés	1 125 774
Créances sur le personnel	15 676
Créances fiscales (hors IS)	3 412 390
Etat impôts sur les bénéfices	206 592
Autres créances	4 719 197
Avances et acomptes versés sur commandes	163 018
Créances nettes	49 102 828

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale.

Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provisions pour tenir compte des risques de non-recouvrement.

Etat des dettes

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Dettes fournisseurs	10 576 377
Dettes sociales	639 632
Dettes fiscales (hors IS)	8 506 954
Etat impôt sur les bénéfices	3 691 966
Dettes surimmobilisations	18 965
Autres dettes	3 532 679
Dettes d'exploitation	26 966 573

Les dettes sont inscrites à leur valeur nominale.

4.6 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés (part groupe et part minoritaires) se présente comme suit :

en €	Capital	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Capitaux propres groupe	Intérêts minoritaires	Total
Fonds propres ouverture 01/01/2018					-		-
Mouvement sur le capital	45 000 000				45 000 000		45 000 000
Distribution de dividendes					-		-
Affectation du résultat					-		-
Résultat de l'exercice				2 784 973	2 784 973	4 251 321	7 036 294
Autres variations					-	9 919 825	9 919 825
Fonds propres au 31/12/2018	45 000 000	-	-	2 784 973	47 784 972	14 171 146	61 956 118

4.7 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	Augmentations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
Provisions pour risques et charges	1 915 264	1 943 234	3 273 358	3 245 388
TOTAL	1 915 264	1 943 234	3 273 358	3 245 388

Les provisions pour risques et charges au 31/12/2018 concernent les sociétés suivantes :

- Business Campus : 352 169 euros
- Financière des Confluents : 1 368 769 euros de provisions pour litige
- DCB International : 1 000 000 euros de provisions sur risques chantiers
- New Campus : 116 051 euros
- Plug & Play : 408 399 euros

Stocks

La dépréciation des stocks porte sur des réserves foncières.

Litiges

Dans le cours normal de ses activités, le Groupe pourrait être impliqué dans un certain nombre de litiges soit en règlement amiable soit en procédure judiciaire. Les charges qui peuvent résulter de ces procédures ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut-être soit quantifié, soit estimé dans une fourchette raisonnable.

Le montant retenu des provisions est fondé sur l'appréciation du niveau de risque au cas par cas et ne dépend pas du niveau d'avancement des procédures. L'estimation du risque peut être révisée en cours de procédure selon tous faits de nature à modifier le niveau de risque.

4.8 DETTES FINANCIERES

Variation des dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	Augmentations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
Emprunts		21 701 532	46 148 093	24 446 561
Emprunts relatifs aux crédits-bails		75 617	2 187 268	2 111 651
Intérêts courus	40 544	71 628	293 804	262 720
Concours bancaires courants	8 752 604	18 315 317	107 990 594	98 427 881
Cautions reçues	11 420	26 476	424 696	409 640
Comptes courants hors groupe	2 793 655	2 958 718	24 321 903	24 156 840
TOTAL	11 598 223	43 149 288	181 366 358	149 815 293

Echéancier des dettes financières

L'échéancier de dettes financières se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	Total restant dû	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts	24 446 561	5 722 738	8 712 276	10 011 547
Emprunts relatifs aux crédits-bails	2 111 651	162 726	714 094	1 234 831
Intérêts courus	262 720	262 720		
Concours bancaires courants	98 427 881	98 427 881		
Cautions reçues	409 640		409 640	
Comptes courants hors groupe	24 156 840		24 156 840	
TOTAL	149 815 293	104 576 065	33 992 850	11 246 378

NOTE 5 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES

La répartition du chiffre d'affaires par destination se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Production vendue de biens	63 666 053
Production vendue de services	10 138 237
TOTAL	73 804 290

5.2 EFFECTIFS

	31/12/2018
Effectif	28
TOTAL	28

5.3 RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Produits financiers de participations	5 448
Produits des autres valeurs mobilières	369
Autres intérêts et produits assimilés	6 988
Reprises sur provisions	-
Produits financiers	12 805
Intérêts et charges assimilées	2 491 657
Ecart de conversion	5
Charges financières	2 491 652
Résultat financier	- 2 478 847

5.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital	129 688
Reprises sur provisions	20 212
Produits exceptionnels	149 900
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	78 652
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital	123 163
Dotations aux amortissements et provisions	170 925
Charges exceptionnelles	372 740
Résultat Exceptionnel	- 222 840

5.5 IMPOTS

Impôt exigible et impôts différés

Les impôts sur les bénéfices et les impôts différés se décomposent comme suit :

<i>en €</i>	31/12/2018
Charge d'impôt exigible	3 387 051
Variation d'impôt différé	876 647
TOTAL IMPOTS SUR LES SOCIETES	4 263 698

Conformément aux prestations du règlement CRC 99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre le résultat comptable et le résultat fiscal ;
- De reports déficitaires ;
- De certains retraitements apportés aux comptes sociaux afin de les mettre en harmonie avec les principes comptables utilisés pour les comptes consolidés.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable en appliquant le dernier taux en vigueur pour chaque société.

Le taux d'impôt différé retenu à la clôture est celui voté au 31/12/2018 soit 28% pour l'ensemble des retraitements soumis à cet impôt.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que si leur récupération est probable par suite d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

Ils ne sont généralement pas comptabilisés sur des sociétés ayant réalisé des pertes fiscales sur les derniers exercices. Ils peuvent toutefois l'être en cas de probabilité de recouvrement estimée suffisante sur les prochains exercices.

Une compensation est faite entre les impôts différés actif et passif par entité fiscale.

Impôts différés par nature

Les impôts différés actifs et passifs se répartissent comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	IDA	IDP
Retraitement des chantiers à l'avancement	209 399	460 149
Retraitement des cessions intra-groupes	103 268	13 449
Retraitement des crédits-bails		22 352
Elimination des intra-groupes stockés	757 567	
Activation des déficits	37 956	
Autres	17 584	30 830
TOTAL IMPOTS DIFFERES	1 125 774	526 780

Preuve d'impôt

La preuve d'impôt se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Résultat consolidé avant impôt	11 283 098
Taux	28,00%
Impôt théorique	3 159 267
Impact sociétés transparentes	- 79 234
Différences permanentes	572 102
Crédits d'impôt (hors CICE)	- 33 102
Impact contribution additionnelle	44 106
Impact autres taux d'IS	600 141
Impact changement du taux de référence	
Impact utilisation des déficits antérieurs	- 19 187
IS des déficits non activés	19 605
TOTAL IMPOTS SUR LES SOCIETES	4 263 698

5.6 RESULTAT PAR ACTION

<i>en €</i>	31/12/2018
Résultat global	2 784 973
Nombre d'action entité mère	4 500 000
RESULTAT NET PAR ACTION	0,62

NOTE 6 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

6.1 ENGAGEMENTS DONNES

Les engagements donnés sont les suivants au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Avals et cautions sur emprunts	57 138 000
Hypothèques	2 817 000
Engagements en matière de pensions et retraites	36 622
Engagement de crédit-bail mobilier	75 667
Nantissements	-
Autres engagements donnés	7 000
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	60 074 289

6.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus sont les suivants au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Avals et cautions sur emprunts	550 000
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	550 000

NOTE 7 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires versés au collège des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2018 s'élèvent à 81 997 euros et se répartissent comme suit :

- Cabinet RSM Rhône-Alpes : 51 325 euros
- Cabinet Robert OHAYON et Associés : 76 632 euros

Caudard-Breille Group

SAS au capital de 45 000 000 €

113 chemin de Fontanières

69350 La Mulatière

841 470 792 RCS Lyon

RAPPORT DU PRESIDENT

à l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juillet 2019

relatif aux comptes consolidés du 31 décembre 2018

Chère associée,

Nous vous avons conviée en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité du Groupe « Caudard-Breille Group » et des résultats du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, premier exercice d'une durée exceptionnelle de 6 mois et de soumettre les comptes consolidés à votre approbation.

Situation du Groupe

Vous trouverez ci-joint l'organigramme de notre Groupe à ce jour.

Règles et méthodes comptables :

Sans objet, s'agissant du premier exercice social.

Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 73 804 290 €.

Résultat d'exploitation :

Déduction faite des achats et charges externes, impôts et taxes, frais de personnel et dotations, notre résultat d'exploitation consolidé s'élève à 13 702 758 €.

Résultat net consolidé :

Après prise en compte de 2 491 652 € de charges financières et de 12 805 € de produits financiers, ainsi qu'un résultat exceptionnel de <222 840> €, d'un impôt sur les bénéfices de 3 387 051 € et d'un impôt différé sur les bénéfices de 876 647 €, l'exercice fait apparaître un résultat net « intégré » bénéficiaire de 7 019 400 €.

Le résultat des sociétés mises en équivalence s'élève à 16 893 €.

Le résultat net d'ensemble pour le Groupe est de 7 036 293 €.

Le résultat des minoritaires est de 4 251 321 €

L'exercice fait apparaître un résultat net consolidé « part du groupe » de 2 784 973 €.

Situation financière :

Il ressort des comptes consolidés que nous vous présentons :

- des capitaux propres s'élevant à 47 784 973 €,
- un endettement de 176 781 865 €, pour un total de bilan, y compris charges et produits constatés d'avance, de 265 820 299 €.

Activité de la société au cours de l'exercice écoulé – Perspectives d'avenir

Le Groupe établit ses comptes consolidés au 31 décembre 2018, date de clôture des comptes individuels de la société consolidante. Il s'agit du premier exercice pour la consolidation des comptes du Groupe, d'une durée de 6 mois.

Les comptes consolidés de Caudard-Breille Group au 31 décembre 2018 intègrent les comptes de ses filiales à compter de la date de participation effective dans le groupe DCB International. Compte tenu d'une situation établie au 30 juin 2018, les comptes des filiales ont été consolidés pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018. En revanche, les exercices sociaux couvrent une période de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, hormis la SAS Métropole Arena Développement qui a clôturé ses comptes au 30 septembre 2018 et la SCCV 174 qui a clôturé ses comptes au 31 octobre 2018.

Le Groupe poursuit son activité d'acquisition de terrains en vue de la réalisation de tous projets immobiliers, promoteur, marchand de biens et aménageur foncier, pour un chiffre d'affaires total de 73 804 290 €.

Sur le deuxième semestre 2018, les opérations suivantes ont impacté le chiffre d'affaires consolidé du Groupe « Caudard-Breille Group » :

- Chantier Stef (DCB Logistics) : 3 277 912 €
- Vaulx Milieu Tranche A (Business Campus) : 703 276 €
- Park View phase 2 : 8 358 285 €
- Brick Wall (SCCV 174) : 7 179 380 €
- Cassin (SCCV Club 55) : 2 923 039 €

Les opérations Vaux Milieu Tranche B (Business Campus) et Cassin (DCB International) ont été livrés sur le deuxième semestre 2018 et ont généré les chiffres d'affaires suivants :

- Vaulx Milieu Tranche B (Business Campus) : 431 408 €
- Cassin (DCB International) : 1 255 335 €

Périmètre de consolidation

Au cours de l'exercice 2018 :

- la SNC Foncière des Territoires, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon le 1^{er} juin 2018, a été intégrée au périmètre de consolidation ;
- les sociétés SNC Celtic Parc 1, SAS Financière des Brotteaux, SCCV LBF2 et Medic Center Chalon-sur-Saône sont sorties du périmètre de consolidation, celles-ci ayant été liquidées le 4 décembre 2018.

Le périmètre de consolidation du Groupe « Caudard-Breille Group » est le suivant :

Sociétés	Date de clôture	% Contrôle	% d'Intérêts	Chiffre d'affaires	Résultat
SAS Caudard-Breille Group	31/12/2018	100,00 %	100,00 %	/	<64 818> €
SCCV 174	31/10/2018	35,00 %	21,00 %	/	<540 402> €
SCCV Airstream	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	/	<1> €
SNC Bel Air	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	/	<5 749> €
SNC Bio Sud 3	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	137 265 €	<189 550> €
SCCV Business Airport	31/12/2018	95,00 %	57,00 %	/	<3 717>€
SC Business Campus	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	1 159 251 €	702 500 €
SASU Calais Premier	31/12/2018	100,00 %	60,00 %	163 €	<5 275> €
SCCV Club 55	31/12/2018	45,00 %	21,47 %	/	<67 162 > €
SCI Club d'Avalon	31/12/2018	75,00 %	15,96 %	82 989 €	<1 099> €
SCI Club de l'Hippodrome	31/12/2018	50,00 %	14,21 %	1 169 987 €	177 809 €
SCI Club de Limonest	31/12/2018	67,00 %	39,68 %	326 188 €	9 588 €
SCI Club du Lac	31/12/2018	28,00 %	16,80 %	/	<2 468> €
SASU DCB Capital	31/12/2018	100,00 %	60,00 %	284 459 €	<20 985> €
SAS DCB International	31/12/2018	60,00 %	60,00 %	13 861 765 €	3 799 367 €
SAS DCB Logistics	31/12/2018	51,00 %	30,60 %	15 066 521 €	437 114 €
SARL DCB Partners	31/12/2018	36,01 %	21,32 %	/	1 448 022 €
SAS DCB Résidence	31/12/2018	70,00 %	42,00 %	/	<17 369> €
SAS Financière de la Fleurie	31/12/2018	51,00 %	30,60 %	/	203 747 €

SNC Financière de Lyon	31/12/2018	45,00 %	25,07 %	2 993 001 €	<553 964> €
SAS Financière des Confluents	31/12/2018	52,00 %	32,48 %	38 976 879 €	1 688 515 €
SCCV Fireworks	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	<675> €	119 331 €
SNC Foncière des Territoires	31/12/2018	100,00 %	33,54 %	269 042 €	140 687 €
SAS Green AngelsCapital	31/12/2018	25,00 %	15,00 %	3 735 880 €	110 800 €
SARL Green Lodge Development	31/12/2018	50,00 %	30,00 %	/	<41 988> €
SCI H2O	31/12/2018	50,00 %	10,66 %	275 256 €	35 512 €
SNC Highway	31/12/2018	60,00 %	40,26 %	548 050 €	76 921 €
La Cimenterie	31/12/2018	41,40 %	24,84 %	/	<82 600> €
SCCV LBF1	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	/	133 281 €
SNC Linux	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	18 317 €	1 259 501 €
SAS Lyon Commerce International	31/12/2018	29,00 %	17,40 %	1 061 884 €	71 395 €
SAS Métropole Arena Developpement	30/09/2018	50,00 %	30,00 %	/	<2 652> €
SNC Millkyway	31/12/2018	60,00 %	15,11 %	58 041 €	<89 984> €
SNC Mix-Cité	31/12/2018	60,00 %	40,26 %	553 165 €	<271 555> €
SNC New-Campus	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	956 €	391 248 €
SNC Park View	31/12/2018	60,00 %	40,26 %	245 400 €	280 061 €
Partition	31/12/2018	60,00 %	36,00 %	2 166 570 €	10 614 €
SNC Plug and Play	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	/	/
SAS Real Blue Group	31/12/2018	97,35 %	58,41 %	2 502 935 €	1 478 675 €
SAS Real Blue Property Management	31/12/2018	60,00 %	35,52 %	3 579 964 €	312 771 €
SNC Soho	31/12/2018	80,00 %	50,13 %	/	<3 648> €
SNC Speed Way	31/12/2018	50,00 %	30,00 %	/	<4 842> €
SCI Time Square	31/12/2018	50,00 %	30,00 %	/	<458> €

Activités en matière de « Recherche et Développement » :

La Société mère et ses filiales n'ont immobilisé aucun droit de propriété industrielle au cours de l'exercice.

Evénements importants survenus au cours et depuis la clôture de l'exercice social :

- Politique stratégique générale du Groupe

Les filiales poursuivent leurs activités d'acquisition, de construction d'administration d'immeubles, marchand de biens, promoteur immobilier ou transactions immobilières, tout en appliquant les directives énoncées par la Société-mère, dans le cadre de la politique stratégique générale du Groupe.

Création de nouvelles filiales et prises de participations :

- Prises de participations
- SAS DCB International

Au cours de l'exercice écoulé, la Société DCB International a acquis :

- 51 % du capital de la société DCB Logistics Italia S.R.L. à l'occasion de sa constitution le 26 juillet 2018 ;
- 10 % du capital de la SNC Foncière des Territoires à l'occasion de sa constitution le 24 mai 2018.

La société ne détient plus de participation au le capital de la société SAS Financière des Brotteaux, celle-ci ayant été liquidée le 4 décembre 2018.

• SASU DCB Capital

Au cours de l'exercice écoulé, la Société DCB Capital a :

- acquis 25 % du capital de la SAS Green Angels Capital à l'occasion de sa constitution le 18 mai 2018 ;
- acquis 35 % du capital de la SCCV 174 suivant cession de parts sociales du 20 juillet 2018 ;
- cédé le 7 mars 2018 sa participation de 10 % qu'elle détenait dans le capital de la SCI Club de l'Hippodrome ; soit 5 % à la société SNPI et 5 % à la société DCB Partners ;
- cédé le 26 avril 2018 sa participation de 10 % qu'elle détenait dans le capital de la société H2O ; soit 5 % à la société SPI et 5 % à la société DCB Partners ;
- cédé le 12 juin 2018 sa participation de 15 % qu'elle détenait dans le capital de la société Milkyway ; soit 5 % à la société SPI, 5 % à la société DCB Partners et 5 % à la société Financière de la Fleurie ;
- porté sa participation de 20 % à 40 % dans le capital de la société Financière des Brotteaux suite à l'acquisition de 2 000 actions de la société ANF Immobilier le 9 janvier 2018 ;
- ramené sa participation détenue dans la SNC Financière de Lyon (anciennement dénommée Bio Sud 1) de 80 % à 40 % suite à l'augmentation de capital de cette dernière le 30 avril 2018.

Elle ne détient plus de participation au capital des sociétés SAS Financière des Brotteaux, Métic Center Chalons-sur-Saône et Celtic Parc 1, celles-ci ayant été liquidées le 4 décembre 2018.

• SARL DCB Partners

Au cours de l'exercice écoulé, la Société DCB Partners a :

- porté sa participation de 45 % à 50 % dans le capital de la H2O suite à l'acquisition de 5 parts sociales de la société DCB Capital le 26 avril 2018 ;
- porté sa participation de 30 % à 35 % dans le capital de la SNC Milkyway suite à l'acquisition de 5 parts sociales de la société DCB Capital le 12 juin 2018 ;
- ramené sa participation détenue dans la SNC Financière de Lyon (anciennement dénommée Bio Sud 1) de 10 % à 5 % suite à l'augmentation de capital de cette dernière le 30 avril 2018 ;
- cédé sa participation de 5 % qu'elle détenait dans le capital de la SCI Neway le 26 mars 2018 ;
- cédé sa participation de 5 % qu'elle détenait dans le capital de la SCI Silkyway le 4 avril 2018 ;

Elle ne détient plus de participations au capital des sociétés LBF2 et Financière des Brotteaux, celles-ci ayant été liquidées le 4 décembre 2018.

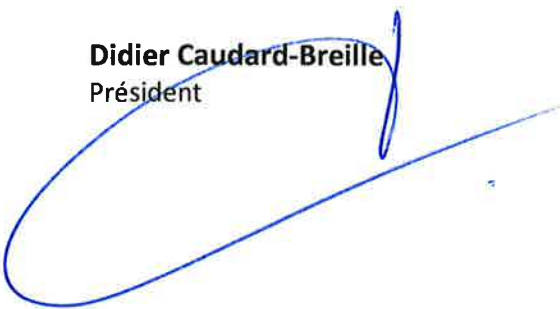
• SAS Financière de la Fleurie

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a porté sa participation de 20 % à 25 % dans le capital de la SNC Milkyway.

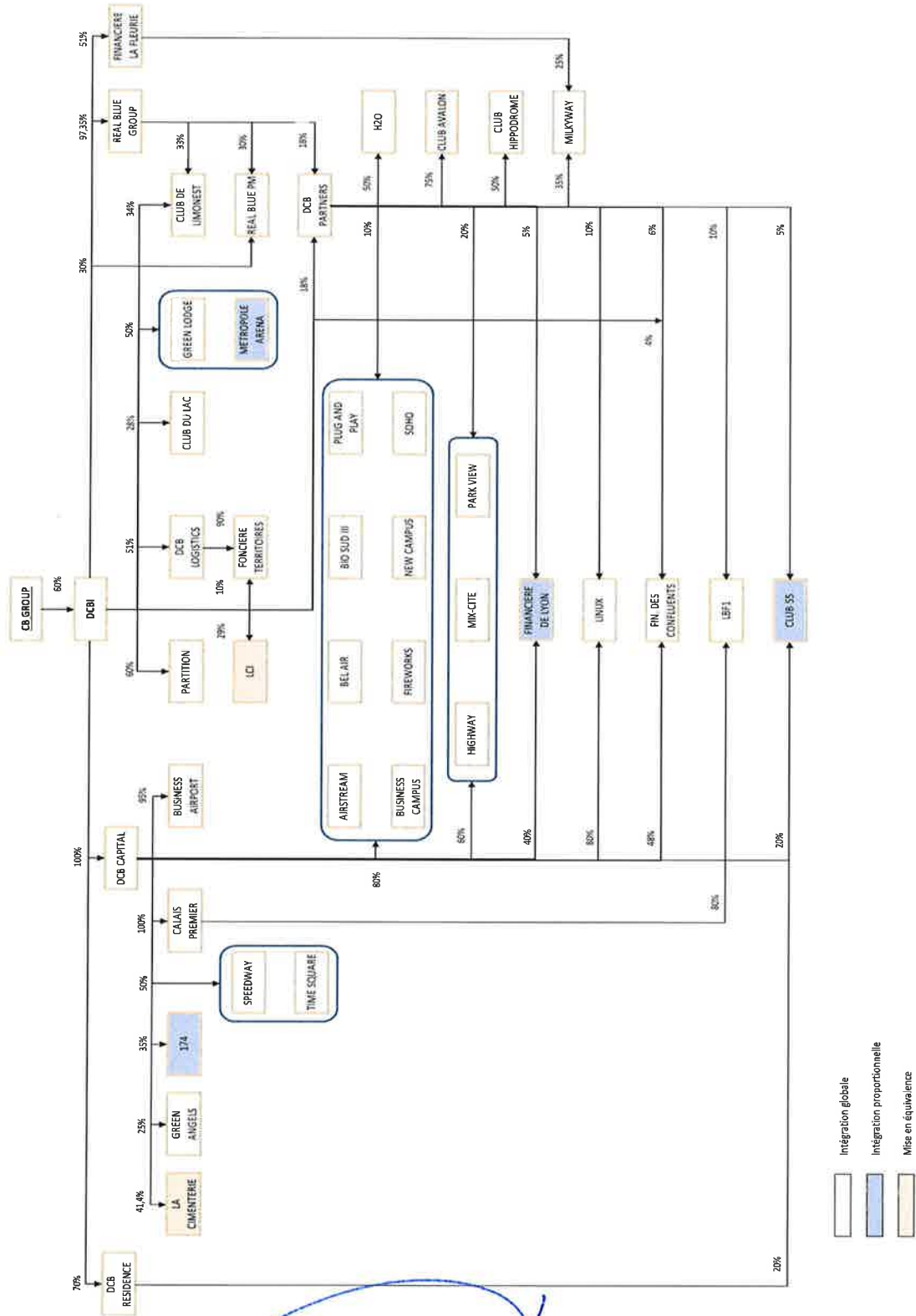
Les Co-Commissaires aux Comptes relateront l'accomplissement de leur mission dans leur rapport sur les comptes consolidés.

Nous vous invitons à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Didier Caudard-Breille
Président



ORGANIGRAMME DU GROUPE CAUDARD-BREILLE GROUP AU 31/12/2018



Intégration globale
Intégration proportionnelle
Mise en équivalence



ROBERT OHAYON ET ASSOCIÉS

73 cours Albert Thomas
69003 LYON



RSM RHONE-ALPES

2bis, rue Tête d'Or
69006 LYON

CAUDARD-BREILLE GROUP

GROUPE CAUDARD-BREILLE GROUP

SAS au capital de 45 000 000 €

113 Chemin de Fontanières
69350 LA MULATIERE

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
EXERCICE DE 6 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

841 470 792 RCS LYON

Aux Associés de la société CAUDARD-BREILLE GROUP,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CAUDARD-BREILLE GROUP relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 11 juillet 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

4. Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Lyon, le 1^{er} juillet 2019
Les Commissaires aux Comptes

SARL ROBERT OHAYON ET ASSOCIES

Carine MONTJOUVENT
Commissaire aux Comptes
Associée

Robert OHAYON
Commissaire aux Comptes
Associé

RSM RHONE-ALPES

François de BUSTAMANTE
Commissaire aux Comptes
Associé

Amandine DELAYANCE
Commissaire aux Comptes
Directeur Technique Associée

ACTIF CONSOLIDE

(en euros)	Note	Brut	Dépréciation	Net au 31/12/2018
Ecart d'acquisition	4.1	31 317 534		31 317 534
Capital souscrit non appelé		35 650		35 650
ACTIF IMMOBILISE		34 267 976	4 383 877	29 884 099
IMMOBILISATION INCORPORELLES	4.2	336 847	326 347	10 500
Frais d'Etablissement				
Concessions, brevets et droits similaires		15 597	15 097	500
Fonds commercial		311 250	311 250	-
Autres immobilisations incorporelles		10 000		10 000
IMMOBILISATION CORPORELLES	4.2	29 076 137	4 012 854	25 063 283
Terrains		2 061 384		2 061 384
Constructions		25 154 996	3 133 869	22 021 127
Installations techniques, matériel, outillage		593 447	45 168	548 279
Autres immobilisations corporelles		1 266 310	833 817	432 493
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4.3	4 854 992	44 676	4 810 316
Titres de participation		175 836		175 836
Participations par mise en équivalence		241 389		241 389
Créances rattachées à des participations		4 362 333	44 676	4 317 657
Autres titres immobilisés		510		510
Autres immobilisations financières		74 924		74 924
ACTIF CIRCULANT		206 972 101	2 389 085	204 583 016
STOCKS ET EN-COURS	4.4	114 130 359	2 311 942	111 818 417
Matières premières, approvisionnements		3 217 804		3 217 804
En cours de production		16 152 161	2 311 942	13 840 219
Produits intermédiaires et finis		94 760 394		94 760 394
Marchandises				
CREANCES	4.5	49 179 971	77 143	49 102 828
Clients et comptes rattachés		39 499 324	39 143	39 460 181
Actifs d'impôts différés		1 125 774		1 125 774
Autres créances		8 391 855	38 000	8 353 855
Avances et acomptes versés sur commande		163 018		163 018
TRESORERIE		42 786 470	-	42 786 470
Valeurs mobilières de placement		1 365		1 365
Disponibilités		42 785 105		42 785 105
COMPTE DE REGULARISATION		875 301	-	875 301
Charges constatées d'avance		875 301		875 301
TOTAL ACTIF		272 593 261	6 772 962	265 820 299

PASSIF CONSOLIDE

(en euros)	Note	Net au 31/12/2018
CAPITAUX PROPRES	4.6	47 784 973
Capital social ou individuel		45 000 000
Réserve légale		
Réserves du groupe		
Report à nouveau		
Résultat groupe		2 784 973
INTERETS MINORITAIRES	4.6	14 171 146
Intérêts hors groupe		9 919 825
Résultat hors groupe		4 251 321
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 772 168
Provisions pour risques	4.7	3 245 388
Provisions pour charges		
Provisions pour passif d'impôts différés		526 780
DETTES		200 092 012
DETTES FINANCIERES	4.8	149 815 292
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		26 820 932
Concours bancaires courants		98 427 881
Emprunts et dettes financières divers		24 566 479
DETTES D'EXPLOITATION	4.5	26 966 573
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 576 377
Dettes fiscales et sociales		12 838 552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18 965
Autres dettes		3 532 679
COMPTE DE REGULARISATION		23 310 147
Produits constatés d'avance		23 310 147
TOTAL PASSIF		265 820 299

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en euros)	Note	31/12/2018 6 mois	%
CHIFFRE D'AFFAIRES	5.1	73 804 290	100,00
Production vendue de biens		63 666 053	86,26
Production vendue de services		10 138 237	13,74
PRODUITS D'EXPLOITATION		- 27 165 832	-36,81
Production stockée		- 32 705 387	-44,31
Production immobilisée		3 018 408	4,09
Subventions d'exploitation		5 500	0,01
Reprises sur provisions, amortissements, transferts		2 513 849	3,41
Autres produits		1 798	0,00
CHARGES D'EXPLOITATION		32 935 700	44,63
Achats de marchandises			
Achats de matières premières et autres approvisionnements		20 871 836	28,28
Variation de stock matières premières et approvisionnements		- 2 480 945	-3,36
Autres achats et charges externes		7 348 345	9,96
Impôts, taxes et versement assimilés		2 938 131	3,98
Salaires et traitements		1 044 200	1,41
Charges sociales		603 037	0,82
Dotations aux amortissements des immobilisations		618 001	0,84
Dotations aux provisions		1 905 264	2,58
Dotations aux provisions sur actifs circulants		87 096	0,12
Autres charges		735	0,00
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 702 758	18,57
Bénéfice attribué ou perte transférée		282 027	0,38
Perte supportée ou bénéfice transféré		-	0,00
RESULTAT FINANCIER	5.3	- 2 478 847	-3,36
Produits financiers		12 805	0,02
Charges financières		2 491 652	3,38
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		11 505 938	15,59
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5.4	- 222 840	-0,30
Produits exceptionnels		149 900	0,20
Charges exceptionnelles		372 740	0,51
IMPOTS SUR LES BENEFICES	5.5	4 263 698	5,78
Impôts dus sur les bénéfices		3 387 051	4,59
Impôts différés sur les bénéfices		876 647	1,19
RESULTAT DES SOCIETES INTEGREES		7 019 400	9,51
Résultat des sociétés mises en équivalence		16 893	0,02
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE		7 036 293	9,53
Résultat des minoritaires		4 251 321	5,76
RESULTAT PART DU GROUPE		2 784 973	3,77

TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en euros)	31/12/2018 6 mois
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	
RESULTAT NET DE L'ENTREPRISE CONSOLIDEE (+/-)	7 036 293
Dotations aux amortissements	618 001
Dotations aux provisions	2 076 189
Reprises de provisions	- 1 793 903
Plus-values de cession, nettes d'impôts	- 42 474
Variations des impôts différés	876 647
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	
Résultats des sociétés mises en équivalence	- 16 893
MARGE BRUTE GLOBALE D'AUTOFINANCEMENT	8 753 860
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	
Stocks et encours (nets)	29 916 065
Créances clients (nettes)	- 32 568 870
Autres créances (nettes)	18 608 481
Dettes fournisseurs	3 171 546
Autres dettes	22 429 512
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (A)	50 310 594
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	
Acquisitions d'immobilisations	- 3 892 838
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	- 3 516 113
Acquisitions d'immobilisation financières	- 376 725
Variations de périmètre	- 81 965 167
Cession d'immobilisations	1 894 352
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	- 83 963 653
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-
Souscription d'emprunts	2 845 619
Remboursements d'emprunts	- 24 833 971
Augmentation de capital en numéraire	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)	- 21 988 352
VARIATION DE TRESORERIE (A) + (B) + (C)	55 641 411
TRESORERIE	
Trésorerie d'ouverture	-
Trésorerie de clôture	- 55 641 411
VARIATION DE TRESORERIE	55 641 411

ANNEXE CONSOLIDÉE

La présente annexe comporte les éléments d'information complémentaires au bilan consolidé dont le total s'établit à 265 820 299 euros et au compte de résultat consolidé qui se solde par un bénéfice net (part du groupe) de 2 784 973 euros.

Les éléments d'information ne sont présentés que dans la mesure où ils ont une importance significative.

NOTE 1 – FAITS MARQUANTS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2018

La société Caudard-Breille Group a été créée en juillet 2018 par apport de 60% des titres de la société DCB International. Il s'agit donc du premier exercice pour la consolidation des comptes du groupe détenu par la société Caudard-Breille Group, d'une durée de 6 mois.

Les comptes consolidés de Caudard-Breille Group au 31 décembre 2018 intègrent les comptes de ses filiales à compter de la date de participation effective dans le groupe DCB International. Compte tenu d'une situation établie au 30 juin 2018, les comptes des filiales ont été consolidés pour la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2018. En revanche, les exercices sociaux couvrent une période de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 (cf. ci-après §3.3).

Sur le deuxième semestre 2018, les chantiers suivants (ayant fait l'objet d'un retraitement à l'avancement) ont impacté le chiffre d'affaires consolidé du groupe Caudard-Breille Group :

- Chantier Stef (DCB Logistics) : 3 277 912 euros
- Vaulx Milieu Tranche A (Business Campus) : 703 276 euros
- Park View phase 2 : 8 358 285 euros
- Brick Wall (SCCV 174) : 7 179 380 euros
- Cassin (SCCV Club 55) : 2 923 039 euros

Les chantiers Vaulx Milieu Tranche B (Business Campus) et Cassin (DCB International) ont été livrés sur le deuxième semestre 2018 et ont généré les chiffres d'affaires suivants :

- Vaulx Milieu Tranche B (Business Campus) : 431 408 euros
- Cassin (DCB International) : 1 255 335 euros

1.2 PRINCIPALES VARIATIONS DE PERIMETRE INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Entrées de périmètre :

FONCIERE DES TERRITOIRES :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 1^{er} juin 2018 et a réalisé sa première clôture le 31 décembre 2018. Cette société étant détenue majoritairement par le groupe, celle-ci a fait l'objet d'une intégration globale au 31 décembre 2018.

Sorties de périmètre :

CELTIC PARC 1 :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

FINANCIERE DES BROTTAUX :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

LBF2 :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

MEDIC CENTER CHALON :

La société a fait l'objet d'une dissolution en date du 30 septembre 2018 et n'est donc plus intégrée dans le périmètre de consolidation.

1.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE

Aucun évènement post-clôture n'a été identifié.

NOTE 2 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION 2018

Le périmètre de consolidation et les méthodes de consolidations au 31/12/2018 sont présentés ci-dessous :

Société	N° Siret	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation
CAUDARD-BREILLE GROUP (mère)	RCS LYON 841 470 792	100,00%	100,00%	IG
174	RCS LYON 828 606 756	35,00%	21,00%	IP
AIRSTREAM	RCS LYON 788 488 377	80,00%	50,13%	IG
BELAIR	RCS LYON 751 379 603	80,00%	50,13%	IG
BIO SUD III	RCS LYON 511 532 384	80,00%	50,13%	IG
BUSINES AIRPORT	RCS LYON 494 045 776	95,00%	57,00%	IG
BUSINESS CAMPUS	RCS LYON 788 521 219	80,00%	50,13%	IG
CALAIS PREMIER	RCS LYON 533 805 149	100,00%	60,00%	IG
CLUB 55	RCS LYON 828 488 700	45,00%	21,47%	IP
CLUB D'AVALON	RCS LYON 792 164 253	75,00%	15,96%	IG
CLUB DE L'HIPPODROME	RCS LYON 497 642 702	50,00%	14,21%	IG
CLUB DE LIMONEST	RCS LYON 800 200 032	67,00%	39,68%	IG
CLUB DU LAC	RCS LYON 802 667 030	28,00%	16,80%	IG
DCB CAPITAL	RCS LYON 482 106 325	100,00%	60,00%	IG
DCB INTERNATIONAL	RCS LYON 423 479 633	60,00%	60,00%	IG
DCB LOGISTICS	RCS LYON 820 195 907	51,00%	30,60%	IG
DCB PARTNERS	RCS LYON 504 646 084	36,01%	21,32%	IG
DCB RESIDENCE	RCS LYON 823 145 347	70,00%	42,00%	IG
FINANCIERE DE LA FLEURIE	RCS LYON 790 699 870	51,00%	30,60%	IG
FINANCIERE DE LYON (anciennement BIO SUD I)	RCS LYON 511 533 275	45,00%	25,07%	IP
FINANCIERE DES CONFLUENTS	RCS LYON 813 687 985	52,00%	32,48%	IG
FIREWORKS	RCS LYON 788 432 698	80,00%	50,13%	IG
FONCIERE DES TERRITOIRES	RCS LYON 840 017 461	100,00%	33,54%	IG
GREEN ANGELS CAPITAL	RCS LYON 839 762 580	25,00%	15,00%	IG
GREEN LODGE DEVELOPPEMENT	RCS LYON 499 931 723	50,00%	30,00%	IG
H2O	RCS LYON 811 816 198	50,00%	10,66%	IG
HIGHWAY CLUB	RCS LYON 829 189 992	60,00%	40,26%	IG
LA CIMENTERIE	RCS LYON 807 469 895	41,40%	24,84%	MEE
LBF1	RCS LYON 802 825 851	80,00%	50,13%	IG
LINUX	RCS LYON 803 882 646	80,00%	50,13%	IG
LYON COMMERCE INTERNATIONAL	RCS LYON 538 704 396	29,00%	17,40%	MEE
METROPOLE ARENA DEVELOPPEMENT	RCS LYON 829 324 359	50,00%	30,00%	IP
MILKYWAY	RCS LYON 529 786 667	60,00%	15,11%	IG
MIX-CITE	RCS LYON 820 403 046	60,00%	40,26%	IG
NEW CAMPUS	RCS LYON 800 290 298	80,00%	50,13%	IG
PARK VIEW	RCS LYON 820 404 390	60,00%	40,26%	IG
PARTITION	RCS LYON 529 420 077	60,00%	36,00%	IG
PLUG AND PLAY	RCS LYON 511 532 681	80,00%	50,13%	IG
REAL BLUE GROUP	RCS LYON 533 888 939	97,35%	58,41%	IG
REAL BLUE PROPERTY MANAGEMENT	RCS LYON 807 980 032	60,00%	35,52%	IG
SOHO	RCS LYON 509 428 322	80,00%	50,13%	IG
SPEED WAY	RCS LYON 510 595 812	50,00%	30,00%	IG
TIMESQUARE	RCS LYON 484 439 054	50,00%	30,00%	IG

NOTE 3 – PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D’EVALUATION ET MODALITES D’APPLICATION

3.1 PRINCIPES COMPTABLES GENERAUX

Les comptes consolidés de l’exercice ont été établis sur la base des comptes individuels arrêtés au 31 décembre 2018.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement de l’ANC N°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général qui abroge le règlement CRC N°99-03 (dit « PCG 99 ») ainsi que ses règlements modificatifs. Ce règlement a été abrogé le 8 septembre 2014 et publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014.

Le règlement ANC 2015-07 du 23 novembre 2015 a modifié le règlement CRC 99-02 (comptes consolidés) sur les aspects suivants :

- Comptabilisation d’un écart d’acquisition positif ;
- Comptabilisation des parts de marché ;
- Informations à donner en annexe.

En outre, le règlement ANC n°2016-08 du 2 décembre 2016 apporte des informations complémentaires à mentionner sur l’annexe consolidée.

L’évaluation des éléments inscrits en comptabilité est pratiquée en référence à la méthode dite des coûts historiques, sauf en ce qui concerne les immobilisations corporelles ayant fait l’objet de réévaluation ou d’opération d’apport fusion.

3.2 UTILISATION D’ESTIMATIONS

La préparation des états financiers nécessite l’utilisation d’estimations et d’hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants d’actifs et de passifs à la clôture ainsi que sur les éléments de résultat de la période.

Ces estimations tiennent compte de données économiques susceptibles de variations dans le temps et comportent un minimum d’aléa. Elles concernent principalement la reconnaissance d’impôts différés actifs, les tests de dépréciations sur les actifs et les provisions pour risques et charges.

3.3 DATE DE CLOTURE ET DUREE D’EXERCICE

La société Caudard-Breille Group clôture son premier exercice au 31 décembre 2018, d’une durée de 6 mois. Tous les bilans des sociétés consolidées sont arrêtés à la date du 31 décembre 2018 hormis la SAS METROPOLE ARENA DEVELOPPEMENT qui a clôturé ses comptes au 30 septembre 2018 et la SCCV 174 qui a clôturé ses comptes au 31 octobre 2018.

3.4 METHODES DE CONSOLIDATION

L’intégration globale est pratiquée pour les filiales dont le groupe détient directement le contrôle exclusif. La notion de contrôle d’une entité sur la base de trois critères :

- Le pouvoir sur l’entité, c’est-à-dire la capacité de diriger les activités qui ont le plus d’impacts sur sa rentabilité ;
- L’exposition aux rendements variables de l’entité, qui peuvent être positifs, sous forme de dividendes ou de tout autre avantage économique, ou négatifs ;
- Et le lien entre le pouvoir et ces rendements, soit la faculté d’exercer le pouvoir sur l’entité de manière à influencer sur les rendements obtenus.

L’intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l’entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l’entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;
- Éliminer les opérations entre l’entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle s'applique aux filiales contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires ou associés. Elle prend en compte les éléments constituant le patrimoine et le résultat au prorata de la fraction représentative de la participation de l'entreprise détentrice des titres sans constatation d'intérêts minoritaires.

La mise en équivalence s'applique aux filiales dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage est compris entre 20 et 50%. Elle consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation.

Justification des cas d'intégration globale lorsque la fraction des droits de vote est inférieure à 40 % :

SARL DCB PARTNERS :

La société est détenue directement à 18% respectivement par la société DCB International et par la société Real Blue Group et les 62% restant par le management du groupe. Par conséquent, il a été décidé de retenir la méthode d'intégration globale pour cette entité.

SSCV CLUB DU LAC :

Le gérant de la société est la société DCB International. Par conséquent, il a été décidé de retenir la méthode d'intégration globale pour cette entité.

GREEN ANGELS :

La société est détenue directement à 25% par DCB Capital. Il existe une convention de vote avec la société SPI conférant au groupe 20% supplémentaire de droits de vote. Aucun autre associé n'ayant une fraction des droits de vote supérieure ou égale à celle de DCB Capital, il a été décidé de retenir la méthode d'intégration globale pour cette entité.

Justification des cas de mise en équivalence lorsque la fraction des droits de vote est supérieure à 40% :

LA CIMENTERIE :

Compte tenu des taux de détention réelle du groupe vis-à-vis de la société au jour de l'arrêté des comptes, il a été décidé de retenir la méthode de mise en équivalence.

3.5 OPERATIONS INTRAGROUPE

Les opérations réalisées entre les sociétés intégrées globalement ont été éliminées chaque fois qu'elles étaient significatives.

Outre les distributions de dividendes et les dépréciations de titres, celles-ci se résument pour l'essentiel à des ventes de marchandises, des prestations de services ainsi que des avances de trésorerie.

3.6 APPLICATION DES METHODES PREFERENTIELLES

Chiffre d'affaires à l'avancement :

Les chantiers dont la commercialisation est avancée, font l'objet d'une comptabilisation selon la méthode dite à l'avancement (cf. ci-après note sur les stocks au §4.4).

Crédit-bail immobilier :

Le crédit-bail de la société Club de Limonest fait l'objet d'un retraitement dans les comptes consolidés (cf. ci-après note sur les immobilisations incorporelles et corporelles au §4.2).

L'impact net d'impôt différé sur le résultat consolidé 2018 est de – 1 565 euros.

Engagements de retraite :

Le groupe n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagement de retraite.

La dette provisionnelle correspond à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés.

Le montant de l'engagement de retraite est estimé à 36 622 euros à la date du 31 décembre 2018.

La provision n'a pas été comptabilisée au bilan consolidé et figure en engagements hors bilan.

Les droits ont été calculés par application des règles des conventions collectives respectives de chacune des sociétés du groupe.

Les hypothèses retenues sont les suivantes au 31 décembre 2018 :

- Départ volontaire lorsque le salarié peut bénéficier de sa retraite à taux plein à 65 ans ;
- Taux d'actualisation annuel (rendement net) des sommes investies à 1.57% ;
- Table de mortalité INSEE 2018 ;
- Turnover : faible ;
- Hausse de salaire à 1% ;
- Taux de charges à 46%.

Ecarts de conversion :

Non applicable

3.7 MODALITES DE CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION

Le capital de la société Caudard-Breille Group est composé de 4 500 000 actions libérées de 10 euros de nominal.

Le résultat par action est déterminé conformément à l'avis n°27 de l'O.E.C. Les principales modalités de calcul peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- Au numérateur figure le résultat revenant à l'entreprise consolidante soit le résultat net – part du groupe ;
- Au dénominateur figure le nombre moyen pondéré d'actions de la société mère en circulation au cours de l'exercice.

Aucun instrument dilutif n'ayant été émis le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

NOTE 4 – NOTES SUR LE BILAN

4.1 ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition sont calculés par rapport à la date réelle de prise de contrôle. Les différences positives entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables sont comptabilisées comme écart acquisition à l'actif du bilan.

Les écarts d'acquisition bruts se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €

Société détentrice	Société détenue	Apport/ acquisition	Date d'apport/ acquisition	Prix d'apport/ acquisition	Situation nette	% de détention	Quote-part si actifs	Écart d'acquisition
DCB CAPITAL	LA CIMENTERIE	Acquisition	24/02/2017	269 100	389 764	41,40%	161 362	107 738
CAUDARD-BREILLE GROUP	DCB INTERNATIONAL	Apport	11/07/2018	45 000 000	22 982 893	60,00%	13 790 204	31 209 796
TOTAL								31 317 534

L'écart d'acquisition de 31 209 796 euros résulte de l'apport des titres DCB International effectué au bénéfice de Caudard-Breille Group en 2018. Il est notamment représentatif de la capacité du groupe à générer de façon récurrente, en complément de son activité de services, des opérations de promotion immobilière et d'Asset Management. Cet écart d'acquisition est donc considéré comme ayant une durée d'utilisation illimitée et n'est pas amorti.

Compte tenu du portefeuille des opérations en cours et à venir connues à ce jour, il n'existe pas d'indice de perte de valeur de cet écart d'acquisition au 31 décembre 2018.

L'écart d'acquisition de 107 738 euros n'est pas amorti, et il n'existe aucun indice de perte de valeur au 31 décembre 2018.

La valeur nette des écarts d'acquisition est par conséquent de 31 317 534 euros au 31 décembre 2018.

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Immobilisations brutes

Les immobilisations incorporelles et corporelles brutes se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €

	Acquisitions	Sorties	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
VALEURS BRUTES				
Concessions, brevets et droits similaires			15 597	15 597
Fonds commercial			311 250	311 250
Autres immobilisations incorporelles			10 000	10 000
Terrains		67 500	2 128 884	2 061 384
Constructions	3 506 368	81 000	21 729 628	25 154 996
Installations techniques, matériel et outillage			593 447	593 447
Autres immobilisations corporelles	9 745	8 620	1 265 185	1 266 310
Immobilisations corporelles en cours				-
Avances et acomptes				-
TOTAL	3 516 113	157 120	26 053 991	29 412 984

Les immobilisations incorporelles et corporelles figurent au bilan à leur valeur d'apport ou à leur coût d'acquisition initial.

Fonds commerciaux :

La ligne Fonds Commercial comprend :

- 185 000 euros correspondant au droit au bail de la société Bio Sud III issu de la société Unilians. Le droit au bail est amorti sur une durée de 63 mois dans les comptes sociaux.
- 126 250 euros correspondant à un fonds commercial « salon » de la société Bio Sud III, non amorti.

Aucun retraitement n'est appliqué au sein des comptes consolidés.

Crédit-bail immobilier :

La société Club de Limonest a souscrit le 23 décembre 2013 un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 12 ans. Le montant de l'investissement à l'origine s'élève à 3 300 000 euros.

La valeur nette comptable de l'immobilisation s'élève à 2 462 971 euros pour un capital restant dû en dettes financières de 2 111 653 euros.

La société Financière de Lyon a absorbé au cours de l'exercice 2018 la société Club Part-Dieu. Celle-ci était titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un investissement de 6 676 897 €. Le contrat s'est terminé en 2018, et la levée d'option comptabilisée en stocks dans les comptes sociaux compte tenu du projet M+M. Ce contrat n'a pas fait l'objet d'un retraitement en consolidation.

Amortissements

Les amortissements incorporels et corporels se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

<i>en €</i>	Dotations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
AMORTISSEMENTS				
Concessions, brevets et droits similaires	307		14 790	15 097
Fonds commercial	17 619		293 631	311 250
Autres immobilisations incorporelles		10 000	10 000	-
Terrains			-	-
Constructions	482 175	3 711	2 655 405	3 133 869
Installations techniques, matériel et outillage	22 992		22 176	45 168
Autres immobilisations corporelles	97 947	1 812	737 682	833 817
Immobilisations corporelles en cours			-	-
Avances et acomptes			-	-
TOTAL	621 040	15 523	3 733 684	4 339 201

Immobilisations incorporelles :

Les concessions, logiciels et brevets sont amortis sur une durée de 1 à 3 ans.

Immobilisations corporelles :

L'amortissement économique des immobilisations corporelles est établi selon le mode linéaire.

A la clôture des comptes, lorsque des événements ou des évolutions de marché laissent présager la nécessité d'une dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles, les revenus futurs escomptés de l'activité concernée sont comparés à la valeur nette de ses actifs. Le cas échéant, les immobilisations correspondantes font l'objet d'un amortissement exceptionnel pour les ramener à leur valeur d'utilité. Les durées et méthodes d'amortissement retenues sont homogènes au sein du groupe intégré.

Les principales durées d'utilisation sont les suivantes :

▪ Constructions	10 à 50 ans
▪ Installations générales et agencements :	3 à 10 ans
▪ Matériel et outillage industriels :	4 ans
▪ Matériel de transport :	4 à 5 ans
▪ Matériel et mobilier de bureau :	3 à 4 ans
▪ Matériel informatique :	2 à 5 ans
▪ Mobilier :	1 à 8 ans

Immobilisations nettes

en €	31/12/2018
VALEURS NETTES	
Concessions, brevets et droits similaires	500
Fonds commercial	-
Autres immobilisations incorporelles	10 000
Terrains	2 061 384
Constructions	22 021 127
Installations techniques, matériel et outillage	548 279
Autres immobilisations corporelles	432 493
Immobilisations corporelles en cours	-
Avances et acomptes	-
TOTAL	25 073 783

4.3 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	Augmentations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
VALEURS BRUTES				
Titres de participation			175 836	175 836
Participations par mise en équivalence	241 389	224 496	224 496	241 389
Créances rattachées à des participations	376 725	1 737 233	5 722 841	4 362 333
Autres titres immobilisés			510	510
Autres immobilisations financières	33		74 891	74 924
TOTAL	618 147	1 961 729	6 198 574	4 854 992

Titres non cotés :

La valeur d'inventaire des autres titres immobilisés est déterminée titre par titre et repose d'une part sur la dernière situation connue, d'autre part sur des événements intervenus au cours du dernier exercice et affectant la valeur comptable.

Titres cotés :

Aucun titre de cette catégorie n'est détenu par le Groupe.

4.4 STOCKS

Les stocks nets se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	31/12/2018
Stocks matières premières, approvisionnements	3 217 804
En-cours de production	13 840 219
Produits intermédiaires et finis	94 760 394
Stocks et en-cours nets	111 818 417

Stocks – sociétés de marchands de bien

Coût d'entrée en stocks : le coût d'entrée des immeubles en stocks doit être évalué selon les règles générales.

Coût d'acquisition : les frais d'acquisition font obligatoirement partie du coût d'entrée. Il s'agit :

- De la TVA non déductible ;
- Des honoraires ;
- Des commissions sur achats ;
- De la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement ;
- Des frais d'actes ;
- Des droits de mutation ;
- Des frais administratifs des structures dédiées.

Coût de production : en cas de modification effectuées sur l'immeuble et changeant sa nature en le faisant passer du stade de « marchandises » à celui « d'en-cours » ou de « produits finis ».

Doivent donc être incorporées toutes les charges de production et notamment :

- Les charges de remise en état spécifiques au bien (ex : dépenses de ravalement) ;
- Les frais de démolition destinés à rendre un terrain nu ;
- Les indemnités d'éviction versées dès lors qu'elles ont pour objectif de revaloriser l'immeuble avant sa vente ;
- Les frais financiers engagés pendant la période de rénovation et correspondant aux capitaux empruntés pour financer le bien (prix d'acquisition et coût de la rénovation), si la société a retenu cette option, et dès lors que :
 - Les travaux réalisés sont nécessaires pour amener le stock dans l'état où il sera prêt à être vendu ;
 - Et la durée des travaux (et non celle de détention du bien pour la revente) dépasse 12 mois ;
 - La période d'incorporation cesse lorsque le stock est prêt à être vendu.

En-cours de stocks – sociétés de construction ventes

Les encours sont valorisés au coût de production selon la méthode dite de l'achèvement dans les comptes sociaux. En effet, les comptes sociaux des sociétés de construction ventes ont été établis en conformité au plan comptable professionnel en vigueur, et sont basés sur le dégagement des résultats lors de la livraison des immeubles construits.

La méthode retenue dans les présents comptes consolidés est différente et s'appuie sur l'avis n° 99-10 du Conseil National de la Comptabilité et les normes 11 et 18 de l'International Accounting Standard Committee, qui privilégient, en présence de contrats à long terme, la constatation des résultats à l'avancement.

Dans le cadre de l'application du règlement N°99-02 relatif aux comptes consolidés, il s'agit de l'application de la méthode préférentielle. Pour ce faire, les principes suivants ont été retenus :

- Calcul du chiffre d'affaires et des résultats de construction selon la méthode de l'avancement des travaux, incluant le coût du terrain ;
- Élimination de toutes les facturations intragroupe (incluses dans les charges et en stock) prévues dans les budgets d'opérations et qui se composent principalement d'honoraires techniques, de gestion ou de commercialisation et de frais financiers.

Ainsi, le chiffre d'affaires est déterminé selon le calcul suivant :

Chiffre d'affaires =

Chiffre d'Affaires Réserve duquel est déduit un pourcentage de désistement de 10 % pour les ventes réservées non signées	X	Le taux d'avancement des travaux (par rapport au prix de revient prévisionnel), coût des terrains inclus.
--	---	---

Le coût de revient engagé, et par conséquent la marge acquise sur chaque opération, sont déterminés également à l'avancement et selon la même méthode. Le coût d'acquisition du foncier est pris en compte pour déterminer ce même pourcentage, dans la mesure où l'acquisition du terrain reflète un niveau d'avancement significatif de toute la phase de montage de l'opération.

Dans le cas de résultat à terminaison déficitaire, évalué selon les principes énoncés précédemment, la perte à terminaison est immédiatement constatée en provision pour risques, sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement. Une provision pour dépréciation est constatée afin de ramener la valeur des stocks à leur valeur nette de réalisation lorsque leur valeur de marché probable est inférieure à leur coût de revient.

4.5 CREANCES ET DETTES D'EXPLOITATION

Etat des créances

Les créances d'exploitation se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Clients et comptes rattachés	39 460 181
Actifs d'impôts différés	1 125 774
Créances sur le personnel	15 676
Créances fiscales (hors IS)	3 412 390
Etat impôts sur les bénéfices	206 592
Autres créances	4 719 197
Avances et acomptes versés sur commandes	163 018
Créances nettes	49 102 828

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale.

Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provisions pour tenir compte des risques de non-recouvrement.

Etat des dettes

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Dettes fournisseurs	10 576 377
Dettes sociales	639 632
Dettes fiscales (hors IS)	8 506 954
Etat impôt sur les bénéfices	3 691 966
Dettes surimmobilisations	18 965
Autres dettes	3 532 679
Dettes d'exploitation	26 966 573

Les dettes sont inscrites à leur valeur nominale.

4.6 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés (part groupe et part minoritaires) se présente comme suit :

en €	Capital	Réserve légale	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Capitaux propres groupe	Intérêts minoritaires	Total
Fonds propres ouverture 01/01/2018					-		-
Mouvement sur le capital	45 000 000				45 000 000		45 000 000
Distribution de dividendes					-		-
Affectation du résultat					-		-
Résultat de l'exercice				2 784 973	2 784 973	4 251 321	7 036 294
Autres variations					-	9 919 825	9 919 825
Fonds propres au 31/12/2018	45 000 000	-	-	2 784 973	47 784 972	14 171 146	61 956 118

4.7 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges se décomposent comme suit à la clôture 2018 :

en €	Augmentations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
Provisions pour risques et charges	1 915 264	1 943 234	3 273 358	3 245 388
TOTAL	1 915 264	1 943 234	3 273 358	3 245 388

Les provisions pour risques et charges au 31/12/2018 concernent les sociétés suivantes :

- Business Campus : 352 169 euros
- Financière des Confluents : 1 368 769 euros de provisions pour litige
- DCB International : 1 000 000 euros de provisions sur risques chantiers
- New Campus : 116 051 euros
- Plug & Play : 408 399 euros

Stocks

La dépréciation des stocks porte sur des réserves foncières.

Litiges

Dans le cours normal de ses activités, le Groupe pourrait être impliqué dans un certain nombre de litiges soit en règlement amiable soit en procédure judiciaire. Les charges qui peuvent résulter de ces procédures ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut-être soit quantifié, soit estimé dans une fourchette raisonnable.

Le montant retenu des provisions est fondé sur l'appréciation du niveau de risque au cas par cas et ne dépend pas du niveau d'avancement des procédures. L'estimation du risque peut être révisée en cours de procédure selon tous faits de nature à modifier le niveau de risque.

4.8 DETTES FINANCIERES

Variation des dettes financières

Les dettes financières se décomposent comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	Augmentations	Diminutions	Var. de périmètre et autres var.	31/12/2018
Emprunts		21 701 532	46 148 093	24 446 561
Emprunts relatifs aux crédits-baïls		75 617	2 187 268	2 111 651
Intérêts courus	40 544	71 628	293 804	262 720
Concours bancaïres courants	8 752 604	18 315 317	107 990 594	98 427 881
Cautions reçues	11 420	26 476	424 696	409 640
Comptes courants hors groupe	2 793 655	2 958 718	24 321 903	24 156 840
TOTAL	11 598 223	43 149 288	181 366 358	149 815 293

Echéancier des dettes financières

L'échéancier de dettes financières se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	Total restant dû	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Emprunts	24 446 561	5 722 738	8 712 276	10 011 547
Emprunts relatifs aux crédits-baïls	2 111 651	162 726	714 094	1 234 831
Intérêts courus	262 720	262 720		
Concours bancaïres courants	98 427 881	98 427 881		
Cautions reçues	409 640		409 640	
Comptes courants hors groupe	24 156 840		24 156 840	
TOTAL	149 815 293	104 576 065	33 992 850	11 246 378

NOTE 5 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 REPARTITION DU CHIFFRE D’AFFAIRES

La répartition du chiffre d’affaires par destination se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Production vendue de biens	63 666 053
Production vendue de services	10 138 237
TOTAL	73 804 290

5.2 EFFECTIFS

	31/12/2018
Effectif	28
TOTAL	28

5.3 RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Produits financiers de participations	5 448
Produits des autres valeurs mobilières	369
Autres Intérêts et produits assimilés	6 988
Reprises sur provisions	-
Produits financiers	12 805
Intérêts et charges assimilées	2 491 657
Ecarts de conversion	- 5
Charges financières	2 491 652
Résultat financier	- 2 478 847

5.4 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital	129 688
Reprises sur provisions	20 212
Produits exceptionnels	149 900
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	78 652
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital	123 163
Dotations aux amortissements et provisions	170 925
Charges exceptionnelles	372 740
Résultat Exceptionnel	- 222 840

5.5 IMPOTS

Impôt exigible et impôts différés

Les impôts sur les bénéfices et les impôts différés se décomposent comme suit :

<i>en €</i>	31/12/2018
Charge d'impôt exigible	3 387 051
Variation d'impôt différé	876 647
TOTAL IMPOTS SUR LES SOCIÉTÉS	4 263 698

Conformément aux prestations du règlement CRC 99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre le résultat comptable et le résultat fiscal ;
- De reports déficitaires ;
- De certains retraitements apportés aux comptes sociaux afin de les mettre en harmonie avec les principes comptables utilisés pour les comptes consolidés.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable en appliquant le dernier taux en vigueur pour chaque société.

Le taux d'impôt différé retenu à la clôture est celui voté au 31/12/2018 soit 28% pour l'ensemble des retraitements soumis à cet impôt.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que si leur récupération est probable par suite d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

Ils ne sont généralement pas comptabilisés sur des sociétés ayant réalisé des pertes fiscales sur les derniers exercices. Ils peuvent toutefois l'être en cas de probabilité de recouvrement estimée suffisante sur les prochains exercices.

Une compensation est faite entre les impôts différés actif et passif par entité fiscale.

Impôts différés par nature

Les impôts différés actifs et passifs se répartissent comme suit au 31 décembre 2018 :

en €	IDA	IDP
Retraitement des chantiers à l'avancement	209 399	460 149
Retraitement des cessions intra-groupes	103 268	13 449
Retraitement des crédits-bails		22 352
Elimination des intra-groupes stockés	757 567	
Activation des déficits	37 956	
Autres	17 584	30 830
TOTAL IMPOTS DIFFERES	1 125 774	526 780

Preuve d'impôt

La preuve d'impôt se présente comme suit au 31 décembre 2018 :

en €	31/12/2018
Résultat consolidé avant impôt	11 283 098
Taux	28,00%
Impôt théorique	3 159 267
Impact sociétés transparentes	- 79 234
Différences permanentes	572 102
Crédits d'impôt (hors CICE)	- 33 102
Impact contribution additionnelle	44 106
Impact autres taux d'IS	600 141
Impact changement du taux de référence	
Impact utilisation des déficits antérieurs	- 19 187
IS des déficits non activés	19 605
TOTAL IMPOTS SUR LES SOCIETES	4 263 698

5.6 RESULTAT PAR ACTION

en €	31/12/2018
Résultat global	2 784 973
Nombre d'action entité mère	4 500 000
RESULTAT NET PAR ACTION	0,62

NOTE 6 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

6.1 ENGAGEMENTS DONNES

Les engagements donnés sont les suivants au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Avals et cautions sur emprunts	57 138 000
Hypothèques	2 817 000
Engagements en matière de pensions et retraites	36 622
Engagement de crédit-bail mobilier	75 667
Nantissements	-
Autres engagements donnés	7 000
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	60 074 289

6.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus sont les suivants au 31 décembre 2018 :

<i>en €</i>	31/12/2018
Avals et cautions sur emprunts	550 000
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	550 000

NOTE 7 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires versés au collège des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2018 s'élèvent à 81 997 euros et se répartissent comme suit :

- Cabinet RSM Rhône-Alpes : 51 325 euros
- Cabinet Robert OHAYON et Associés : 76 632 euros