RCS : TOULOUSE
Code greffe : 3102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1994 B 02318
Numéro SIREN : 399 198 571
Nom ou dénomination : IMODEUS INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 07/03/2018 sous le numéro de dépôt B2018/003837

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE .....

..... TOULOUSE

Date : 07/03/2018

2110179

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

n°de dépôt : **B2018/003837**
n°de gestion : **1994B02318**
n°SIREN : **399 198 571 RCS Toulouse**

Le greffier du Tribunal de Commerce de Toulouse certifie avoir procédé le 07/03/2018 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de :

IMODEUS INVEST - Société par actions simplifiée
11 avenue Parmentier 31200 Toulouse -FRANCE-

date de clôture : 31/12/2016

Ce dépôt comprend les documents comptables prévus par la législation en vigueur.

Concernant les évènements RCS suivants :
Dépôt des comptes annuels

2110179

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	**Immobilisations incorporelles**						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence	1 231 664		1 231 664	496 590	735 074	148.02
	Autres participations	153 729	272 799	119 069-	32 628	151 697-	464.93-
	Créances rattachées à des participations	19 100 284	282 135	18 818 149	20 099 613	1 281 464-	6.38-
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
	Total II	20 485 678	554 934	19 930 744	20 628 831	698 087-	3.38-
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services	401 138	93 940	307 197	701 684	394 486-	56.22-
	Produits intermédiaires et finis	222 300	62 300	160 000		160 000	
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés						
	Autres créances	804 950	337 795	467 156	456 280	10 876	2.38
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement	6 700 000		6 700 000	7 400 000	700 000-	9.46-
	Disponibilités	205 259		205 259	158 725	46 535	29.32
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)						
	Total III	8 333 647	494 035	7 839 612	8 716 688	877 076-	10.06-
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	28 819 325	1 048 969	27 770 356	29 345 519	1 575 163-	5.37-

(1) Dont droit au bail
(2) Dont a moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé :)	50 000	50 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation	1 042 553	456 950	585 603	128.15
	Réserves				
	Réserve légale	5 001	5 001		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	18 697 065	25 548 587	6 851 521-	26.82-
	Report à nouveau	0	1-	1	120.37
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	31 322	851 521-	882 842	103.68
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	19 825 941	25 209 017	5 383 076-	21.35-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques	37 000	125 920	88 920-	70.62-
	Provisions pour charges				
	Total III	37 000	125 920	88 920-	70.62-
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	1 254	1 343	89-	6.62-
	Emprunts et dettes financières diverses	7 443 943	3 530 925	3 913 018	110.82
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 717	80 923	17 206-	21.26-
	Dettes fiscales et sociales	369	157	212	135.57
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 058	51 946	112	0.22
	Autres dettes	346 073	345 289	785	0.23
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	7 907 415	4 010 583	3 896 832	97.16
	Ecarts de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	27 770 356	29 345 519	1 575 163-	5.37-
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	7 907 415	4 010 583		

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2015 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	314 339		314 339	197 166	117 173	59.43
Chiffre d'affaires NET	314 339		314 339	197 166	117 173	59.43
Production stockée			351 878-	532 455	884 333-	166.09-
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			268 612	411 385	142 773-	34.71-
Autres produits			4 409	78 672	74 264-	94.40-
Total des Produits d'exploitation (I)			235 481	1 219 678	984 197-	80.69-
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			222 300		222 300	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			64 916-	873 240	938 156-	107.43-
Impôts, taxes et versements assimilés			2 398	3 014	616-	20.44-
Salaires et traitements			2 460	6 780	4 320-	63.71-
Charges sociales			917	2 493	1 576-	63.21-
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			62 300	273 632	211 332-	77.23-
Dotations aux provisions						
Autres charges			44 109	89 413	45 304-	50.67-
Total des Charges d'exploitation (II)			269 569	1 248 574	979 004-	78.41-
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			34 088-	28 895-	5 193-	17.97-
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afferents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	1 093 737	1 907 489	813 752-	42.66-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	94 792	114 674	19 882-	17.34-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	230 164	216 960	13 204	6.09
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	1 418 694	2 239 123	820 429-	36.64-
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	282 135	267 476	14 660	5.48
Intérêts et charges assimilées (4)	861 546	2 261 632	1 400 086-	61.91-
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	1 143 682	2 529 108	1 385 426-	54.78-
2. Résultat financier (V-VI)	275 012	289 985-	564 997	194.84
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	240 924	318 880-	559 804	175.55
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 725	5 242	1 516-	28.93-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		6 943	6 943-	100.00-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	16 165	1 384	14 781	NS
Total VII	19 891	13 569	6 322	46.59
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	221 132	445 172	224 041-	50.33-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3 887	3 887-	100.00-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	8 361	97 150	88 789-	91.39-
Total VIII	229 493	546 210	316 717-	57.98-
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	209 602-	532 641-	323 039	60.65
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	1 674 066	3 472 370	1 798 305-	51.79-
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 642 744	4 323 891	2 681 147-	62.01-
5. Bénefice ou perte (total des produits - total des charges)	31 322	851 521-	882 842	103.68

* Y compris Redevance de credit bail mobilier
Redevance de credit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liees 1 497 972
(4) Dont interêts concernant les entreprises liees 2 075 001

Imodeus

Promoteur par nature

Imodeus Invest SAS- Comptes sociaux

Exercice du 1er janvier 2016 au 31 Décembre 2016

Imodeus
INVEST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 27 770 356 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 314 339 Euros et dégageant un bénéfice net de 31 322 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1- Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Prises de participation :

Au cours de l'exercice, les prises de participations dans des opérations de construction vente ont évolué de la manière suivante :

- Prises de participations majoritaires dans 2 SCI nouvellement constituées et gérées par la filiale de promotion Imodeus du Groupe Omnium Finance.
- Liquidation, suite à la réalisation complète de l'objet social, de la participation majoritaire dans 9 SCI constituées et gérées par la filiale de promotion Imodeus du Groupe Omnium Finance.
- Liquidation, suite à la réalisation complète de l'objet social, de la participation minoritaire dans 14 SCI constituées et gérées par des partenaires promoteurs externes.

1.2 Distribution de réserves :

En date du 22 décembre 2016, l'assemblée générale d'Imodeus Invest a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de réserves envers son actionnaire pour un montant de 6 000 000 €.

2- Principes, règles et méthodes comptables

2.1- Principes et conventions générales

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base, telles que la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre et l'indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que des règlements CRC relatifs à la réécriture du plan comptable général 2005 applicables à la clôture de l'exercice.

2.2- Dérogations

La méthode retenue pour évaluer les titres de participations des sociétés contrôlées de manière exclusive par Imodeus Invest est la méthode de l'évaluation par équivalence.
Cette méthode a été jugée préférable à la méthode des coûts historiques pour mieux appréhender le montant des capitaux propres du sous ensemble constitué par Imodeus Invest et ses filiales détenues de façon exclusive.

2.3- Permanence et changement de méthode

Il n'y a pas eu de changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

2.4- Immobilisations financières

Participations

Par dérogation à la règle générale en matière d'évaluation des titres au bilan, Imodeus Invest a opté pour l'évaluation par équivalence des titres de participation des sociétés contrôlées de manière exclusive, conformément à l'avis n°34 du Conseil National de la Comptabilité (juillet 1988) :

- Le périmètre d'application de la méthode correspond au sociétés intégrées globalement dans les comptes consolidés ;
- Les capitaux propres de ces sociétés sont déterminés sur la base des principes comptables retenus pour la consolidation ;
- La variation annuelle de la quote-part globale de capitaux propres représentative de ces titres ne constitue pas un élément de résultat, elle est inscrite en capitaux propres au poste « Ecart d'équivalence », cet écart n'est pas distribuable et ne peut être utilisé pour compenser des pertes ; lorsque l'écart d'équivalence devient négatif, une provision pour dépréciation globale est dotée par le compte de résultat.

Autres participations, autres titres immobilisés

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

2.5-Stock et en-cours

Le stock est valorisé au prix d'achat du bien.
Des provisions pour dépréciation des stocks sont constatées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

2.6- Créances clients et autres créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

2.7- Placements de trésorerie et disponibilités

Les placements de trésorerie ont été évalués à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode « premier entré premier sorti ».
Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins value est constatée à la clôture de l'exercice.

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires et les titres de placement dont l'échéance n'excède pas trois mois. Elles ont été évaluées pour leur valeur nominale.

2.8- Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques :

Dans le cours normal de ses activités, la société peut faire l'objet de procédures judiciaires et de contrôles fiscaux ou administratifs. La société constitue une provision chaque fois qu'un risque constitue une obligation vis à vis d'un tiers et pour laquelle le passif probable peut être estimé avec une précision suffisante.

Autres provisions pour risques et charges :

Par dérogation à la règle générale en matière d'évaluation des titres au bilan, la société a opté pour l'évaluation par équivalence des titres de participation contrôlés de manière exclusive.
Selon cette méthode, une provision pour risque global de portefeuille est constituée si la valeur globale d'équivalence est négative.

2.9- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est constitué de la refacturation aux Sociétés intégrées globalement pour lesquelles des frais d'étude ont été engagés avant la constitution de celles-ci.

2.10- Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

2.11- Intégration fiscale

La société Imodeus Invest fait partie, depuis le premier octobre 2002, du groupe Omnium Finance en application des articles 223 et suivants du CGI.

Les modalités de répartition de l'impôt sur les sociétés assis sur le résultat d'ensemble du groupe sont les suivantes :

- Les charges d'impôt supportées par les sociétés intégrées sont égales à celles qu'elles auraient supportées en l'absence d'intégration fiscale.
- Les économies d'impôts réalisées par le Groupe grâce aux déficits des filiales sont comptabilisées chez la mère dans un compte d'attente.

3- Informations relatives aux postes du bilan

3.1- Immobilisations financières

Désignation	Immobilisations en début d'exercice	Acquisition	Cession	Immobilisations en fin d'exercice
Participations mises en équivalence	645 441	586 223		1 231 664
Autres participations	156 575	0	2 846	153 729
Créances rattachées à des participations	20 329 777	8 140 615	9 370 107	19 100 284
Titres Immobilisés				
Dépôt et cautionnement				
TOTAL	21 131 793	8 726 838	9 372 953	20 485 677

Participations mises en équivalence:

La méthode dérogatoire d'évaluation par équivalence des titres de participation a porté sur les titres de 60 sociétés de construction vente détenues par Imodeus Invest et éligibles à cette méthode.

Créances rattachées à des participations:

Il s'agit des créances dans les sociétés civiles de construction vente.

Les acquisitions de l'exercice correspondent à des versements de fonds propres au titre des opérations sur les SCI controlées exclusivements ;

Les cessions correspondent aux remboursements de fonds propres.

3.2- Stocks

Désignation	Stock à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Stock à la clôture
En cours de production de services	975 316	348 180	922 219	401 277
Particip évaluées Equivalence				
Stock produits achevés		222 300		222 300
TOTAL	975 316	570 480	922 219	623 577

Il s'agit :

- De frais d'étude sur opérations à venir pour 401 138€
- De la valeur d'un appartement d'une SCCV liquidée, restitué à l'associé principal suite à une résolution de vente pour 222 300 €.

3.3- Créances clients et autres créances

Désignation	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients			
Taxe sur la Valeur Ajoutée	145 821	145 821	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	659 130	659 130	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	804 951	804 951	

3.4- Placements de trésorerie

La valeur de marché des placements de trésorerie au 31.12.2016 est de 6 700 000 € contre 7 400 000 € au 31.12.2015.

3.5- Charges constatées d'avance

Néant

3.6- Capital social

Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice	Capital Social en €
Actions vote simple	2,5	20 000			20 000	50 000
TOTAL		20 000			20 000	50 000

Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Ecart de réévaluation	Réserves Légales	Autres réserves	RAN	Résultat	Total capitaux propres
A l'ouverture	**50 000**		**5 001**	**25 548 587**		**(851 521)**	**24 752 067**
Ecart de réévaluation		1 042 553					**1 042 553**
Augmentation de capital							
Affectation du résultat				(851 521)		851 521	**0**
Distribution de dividendes				(6 000 000)			**(6 000 000)**
Résultat						31 322	**31 322**
A la clôture	**50 000**	**1 042 553**	**5 001**	**18 697 066**		**31 322**	**19 825 942**

3.7- Provisions

(en euros)	Provisions en début d'exercice	Dotation de l'excercice	Reprise provisions utilisées	Reprise provisions non utilisées	Provisions en fin d'exercice
Provisions pour risques et charges (1)	125 920			88 920	37 000
Autres provisions pour risques (2)	0			0	0
Provisions dépréciation des titres (3)	272 798				272 798
Provisions dépréciation créances rattachées à des participations (4)	230 164	282 136	230 164		282 136
Provisions dépréciation stocks et en-cours (5)	273 632	62 300	179 692		156 240
Autres provisions pour dépréciation (6)	345 598	8 361	16 165		337 794
Total	1 248 112	352 797	426 021	88 920	1 085 968

(1) Les 37 000 € de provisions pour risques et charges liés à des litiges et risques commerciaux

(3) Les 272 798 € de dépréciation de titres se composent comme suit :
- 148 851 € au titre de la dépréciation de titres évalués par équivalence.
- 123 946 € au titre de la dépréciation des autres titres de participation.

(4) Dépréciation d'une créance liée à une SARL à la situation nette négative pour un montant de 34 923 € et dépréciation de créances sur des comptes courants dont le recouvrement semble compromis.
(5) Le provision pour dépréciation stocks et en cours correspond à la dépréciation des frais engagés sur des opérations dont l'aboutissement est très fortement compromis pour 93 940 €, ainsi que la dépréciation d'un appartement récupéré suite à une assignation en résolution de vente pour 62 300€ dont nous estimons que la valeur de revente sera inferieure à sa valeur d'acquisition.
(6) Dépréciation de comptes de débiteurs divers

3.8- Dettes

Echéancier des dettes : moins d'un an, de 1 à 5 et à plus de 5 ans.

Désignation	Montant brut	A 1 an au plus	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	871 779	871 779		
Emprunts et dettes Ets crédit à 1 an max	1 254	1 254		
Groupe et associés	6 572 164	6 572 164		
Sous total	*7 445 197*	*7 445 197*		
Fournisseurs et comptes rattachés	63 717	63 717		
Autres impôts et taxes et assimilés				
Dettes fiscales et sociales	369	369		
Dettes sur immo et comptes rattachés	52 058	52 058		
Autres dettes	346 073	346 073		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	7 907 414	7 907 414		

Emprunts et dettes financières diverses :

Il s'agit de dettes vis-à-vis des sociétés de construction vente, nées à l'occasion de l'affectation de résultats déficitaires.

Groupe et associés :

Ce poste comprend notamment le solde des dividendes lié à la distribution de 6 000 000 € votée en assemblée générale du 22 décembre 2016.

3.9- Produits constatés d'avance

Néant

4- Informations relatives aux postes du compte de résultat

4.1- Produits et charges financiers

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le groupe détient une participation, il a été conclu des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la Société Civile Immobilière (bénéfice ou perte). Ces résultats rétrocédés apparaissent en charges ou produits financiers.

	Exercice N	Exercice N-1
Charges financières	1 143 682	2 529 108
dont entreprises liées	*704 434*	*2 075 001*
Produits financiers	1 418 694	2 239 123
dont entreprises liées	*1 011 897*	*1 648 306*

Les charges financières se décomposent comme suit :

- Quote part des résultats bénéficiaires pour les croupiers : 21 418 €
- Quote part de pertes sur les SCI de construction vente: 840 128 €
- Dépréciation d'avances sur participations : 247 213 €
- Dépréciation des autres titres de participation : 34 923 €

Les produits financiers sont constitués de :

- La quote part de bénéfices sur les SCI de construction vente: 1 081 359 €.
- La quote part des résultats déficitaires affectés aux croupiers : 12 380 €
- De la reprise de dépréciation d'avances sur participations : 230 164 €
- Des produits financiers divers : 94 792 €.

4.2- Produits et charges exceptionnels

	Exercice N	Exercice N-1
Charges exceptionnelles	229 493	564 210
sur opération de gestion	*221 132*	*445 173*
sur opération en capital	*0*	*3 887*
Dotations aux provisions exceptionnelles pour Risques et Charges	*8 361*	*97 150*
Produits Exceptionnels	19 890	13 569
sur opération de gestion	*3 725*	*5 242*
sur opération en capital	*0*	*6 943*
Dotations aux provisions exceptionnelles pour Risques et Charges	*16 165*	*1 384*

Le résultat exceptionnel est essentiellement lié au solde en perte de dépenses engagées sur des opérations désormais abandonnées.

4.3- Effectif moyen

1 mandataire social.

4.4- Rémunération des dirigeants

Non fourni, l'information reviendrait à mentionner une information individuelle.

4.5- Impôts sur les bénéfices

	Taux d'imposition sur les bénéfices 33,1/3 %		
	Montant au 31/12/2016 avant impôt	Montant de l'impôt dû	Montant au 31/12/2016 après impôt
Résultat courant	240 924		240 924
Résultat exceptionnel	-209 602		-209 602
TOTAL (résultat comptable)	31 322		31 322

Imodeus
INVEST

4.6- Tableau des filiales et participations

Sociétés ou groupe de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances non remboursés	Résultat comptable exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Date de cloture	Observations
A) Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute>1% du capital de la société astreinte à la publication.(>500 euros)									
1) Filiales (+de 50% du capital détenu)									
SCI RESIDENCE COTE PARC	2 000 €		99,95%	1 999 €	359 721 €	140 676 €		30/06/2016	
SCI LES TERRASSES DE BEAUSEJOUR	1 000 €		99,00%	990 €	25 394 €	-75 718 €		30/06/2016	
SCI LENTILLY	1 000 €		99,90%	149 850 €	0 €	-1 685 €		30/06/2016	
SCI LE 99	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	105 460 €		30/06/2016	
SCI LES JARDINS DE GENETAIS	2 000 €		99,95%	1 999 €	494 782 €	-59 260 €		30/06/2016	
SCI LE CLOS DU ROMARIN				0 €	0 €	19 773 €			Liquidation
SCI LES TERRASSES DU MIDI	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	36 007 €		30/06/2016	
SCI KER AZUR	2 000 €		99,95%	1 999 €	334 325 €	-13 443 €		30/06/2016	
SCI CARRE SILVER	2 000 €		99,95%	1 999 €	119 514 €	-40 929 €		30/06/2016	
SCI CŒUR EMERAUDE	2 000 €		99,95%	1 999 €	72 101 €	-3 509 €		30/06/2016	
SCI TERRASSES DE GAIRAUT	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	-8 376 €		30/06/2016	
SCI RESIDENCE VALERIANE	2 000 €		99,95%	1 999 €	601 955 €	-57 600 €		30/06/2016	
SCI L'ARGENTERA	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 098 883 €	-121 638 €		30/06/2016	
SCI LES BALCONS DE JULY	2 000 €		99,95%	1 999 €	988 €	0 €		30/06/2016	
SCI LE CLOS DE THEO	2 000 €		99,95%	1 999 €	790 589 €	-25 242 €		30/06/2016	
SCI E-MAGINE	1 000 €		70,00%	700 €	1 502 977 €	-37 303 €		30/06/2016	
SCI L'ANGELIQUE	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 637 315 €	-42 610 €		30/06/2016	
SCI AMELIA	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 396 842 €	0 €			entrée dans le périmètre
SCI COULEUR DES MOTS	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 126 171 €	0 €			entrée dans le périmètre
TOTAL	**33 000**			**181 525 €**	**9 561 556 €**	**-185 397 €**	**0**		
2)Participations (10 à 50% du capital détenu)									
SNC ST FARGEAU HENRI IV	7 500 €		20,00%	1 500 €	5 014 €	14 695 €		31/12/2015	
SCI ESSEY LES NANCY	17 684 €		25,00%	41 733 €	0 €	-526 €		31/12/2015	
SCI PLEIN CENTRE	10 000 €		25,00%	2 500 €	0 €	0 €		31/12/2015	
SCI CASTEL D'ORNE II	3 201 €		33,33%	1 067 €	0 €	-566 €		31/12/2015	
SCI JOSAPHA	3 201 €		33,33%	1 067 €	159 €	-519 €		31/12/2015	
SARL LES JARDINS DE FLO	4 000 €		40,00%	86 636 €	34 923 €	0 €		31/12/2015	
TOTAL	**45 586 €**			**134 502 €**	**40 097 €**	**13 083 €**	**0**		

Imodeus
INVEST

Sociétés ou groupe de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances non remboursés	Résultat comptable exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Date de cloture	Observations
B) Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute>1% du capital de la société astreinte à la publication.(<500 euros)									
Filiales Françaises :	8 000 €		94.72%	7 395 €	8 819 614 €	510 175 €			
TOTAL	**8 000 €**		**moyenne**	**7 395 €**	**8 819 614 €**	**510 175 €**			
Filiales Françaises :	71 728 €		27.82%	19 418 €	679 018 €	-96 750 €			
TOTAL	**71 728 €**		**Moyenne**	**19 418 €**	**679 018 €**	**-96 750 €**			
Participation dans les sociétés Françaises	79 328 €			342 840 €	19 100 285 €	241 111 €			
TOTAL	**79 328 €**			**342 840 €**	**19 100 285 €**	**241 111 €**			

4.7- Etat des produits à recevoir

	Exercice N	Excercice N-1
Créances rattachés à des participations		
Autres Immobilisations financières		
Autres Créances		
Placements de trésorerie	18 242	23 012
Disponibilités		
Total	18 242	23 012

4.8- Etat des charges à payer

	Exercice N	Excercice N-1
Emprunts et dettes	1 254	1 343
Intérêts débiteurs banques à payer	*1 254*	*1 343*
Intérêts courus emprunts à payer		
Dettes fournisseurs	14 079	27 041
Dettes fiscales et sociales	369	157
dont taxe C3S		
dont Taxe CVAE		
Total	15 702	28 541

4.9- Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la sté a un lien de participation
Participations	1 231 664	153 729
Créances rattachées à des participations	18 452 029	648 255
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Emprunts et dettes financières diverses	636 049	235 730
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 129	
Autres dettes		
Dettes immobilisations et comptes rattachés	35 774	16 284

5- Autres informations

5.1- Engagements financiers

Engagements reçus

Neant

Engagements donnés

Néant

5.2- Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé par le compte de résultat s'élève à la somme de 12 K euros. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

5.3- Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la société Imodeus Invest sont intégrés dans les comptes consolidés de la société mère OMNIUM FINANCE SAS au capital de 2 242 667 € située au 11 avenue Parmentier 31200 TOULOUSE.

5.4- Evénements postérieurs à la clôture

Néant

IMODEUS INVEST
Société par actions simplifiée au capital de 50 000 euros
Siège social : 11 avenue Parmentier
31200 TOULOUSE
SIREN 399 198 571 RCS TOULOUSE

Certifié conforme à l'original

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 14 JUIN 2017

L'an deux mille dix sept
Le quatorze juin
A 15H15

L'actionnaire unique est présent et s'est réuni en assemblée générale ordinaire, 11 avenue Parmentier – 31200 TOULOUSE, sur convocation faite par le Président par lettre simple.

L'assemblée est présidée par M Xavier CHAUSSON, en sa qualité de représentant légal d'OMNIUM FINANCE, président

Mme Aurélie CHARPOTIER est désignée comme secrétaire.

La Société ERNST & YOUNG et autres, commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est présent.

En conséquence, l'assemblée générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Les justificatifs de la convocation régulière de l'associé,
- l'avis de réception et une copie de la lettre de convocation du commissaire aux comptes,
- la feuille de présence et la liste des associés,
- l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2016,
- le rapport de gestion du Président,
- les rapports du commissaire aux comptes,
- un exemplaire des statuts de la société,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'assemblée.

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été adressés à l'actionnaire unique ou tenus à sa disposition au siège social depuis la convocation de l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 et quitus aux Dirigeants,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation le cas échéant des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Renouvellement du mandat de Président,
- Renouvellement du mandat de Directeur général,
- Pouvoir pour les formalités.

Le Président présente à l'assemblée les comptes de l'exercice écoulé, le rapport de gestion du Président et les rapports du commissaire aux comptes.

Le Président déclare ensuite la discussion ouverte :

.....

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'actionnaire unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2016, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'actionnaire unique donne aux Dirigeants quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée

DEUXIEME RESOLUTION

L'actionnaire unique décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à un bénéfice de 31 322 Euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	31 322 euros
Affectation au compte Autres Réserves	31 322 euros
S'élevant ainsi à	18 728 387 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 19 825 941 Euros.

Article 243 bis du Code Général des Impôts

Les dividendes et autres revenus distribués au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

EXERCICES	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT	REVENUS NON ELELIGIBLES A L'ABATTEMENT
N-1	0 €	Néant	0 €	Néant
N-2	0 €	Néant	0 €	Néant
N-3	0 €	Néant	0 €	Néant

Cette résolution est adoptée

TROISIEME RESOLUTION

L'actionnaire unique, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, approuve successivement chacune des conventions qui y sont mentionnées et dont la liste figure en annexe du présent procès-verbal.

Cette résolution est adoptée

QUATRIEME RESOLUTION

L'actionnaire unique renouvelle la société OMNIUM FINANCE dans ses fonctions de Président venues à expiration à la date de ce jour et ce pour une durée d'un an, renouvelable lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Le renouvellement est approuvé aux mêmes conditions de rémunération qu'accordées lors de sa nomination en date du 3 septembre 2015.

Cette résolution est adoptée

CINQUIEME RESOLUTION

L'actionnaire unique renouvelle Monsieur Jean PENE dans ses fonctions de Directeur Général venues à expiration à la date de ce jour et ce pour une durée d'un an, renouvelable lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Le renouvellement est approuvé aux mêmes conditions de rémunération qu'accordées lors de sa nomination en date du 7 janvier 2016.

Cette résolution est adoptée

SIXIEME RESOLUTION

L'actionnaire unique confère tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour procéder à toutes publications, dépôts et formalités rendus nécessaires par ces décisions.

Cette résolution est adoptée

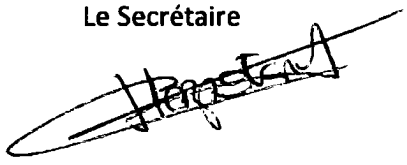
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Président



Le Secrétaire



ANNEXE

Liste des conventions visées à l'article L 227.10 du Code de Commerce conclues par la Société IMODEUS INVEST :

- Convention de prestations de services conclue entre OMNIUM FINANCE et IMODEUS INVEST le 7 mai 2015.

Imodeus Invest

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit

Ernst & Young Audit
Le Compans - Immeuble B
1, place Alfonse Jourdain
BP 98536
31685 Toulouse cedex 6

Tél. : +33 (0) 5 62 15 43 43
www.ey.com/fr

Imodeus Invest

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Imodeus Invest, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Toulouse, le 30 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit



Jérôme Guirauden

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	**Immobilisations incorporelles**						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence	1 231 664		1 231 664	496 590	735 074	148.02
	Autres participations	153 729	272 799	119 069-	32 628	151 697-	464.93-
	Créances rattachées à des participations	19 100 284	282 135	18 818 149	20 099 613	1 281 464-	6.38-
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
	Total II	20 485 678	554 934	19 930 744	20 628 831	698 087-	3.38-
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en cours**						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services	401 138	93 940	307 197	701 684	394 486-	56.22-
	Produits intermédiaires et finis	222 300	62 300	160 000		160 000	
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés						
	Autres créances	804 950	337 795	467 156	456 280	10 876	2.38
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement	6 700 000		6 700 000	7 400 000	700 000-	9.46-
	Disponibilités	205 259		205 259	158 725	46 535	29.32
Comptes de Régularisation	Charges constatées d'avance (3)						
	Total III	8 333 647	494 035	7 839 612	8 716 688	877 076-	10.06-
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	28 819 325	1 048 969	27 770 356	29 345 519	1 575 163-	5.37-

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé :)	50 000	50 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecarts de réévaluation	1 042 553	456 950	585 603	128.15
	Réserves				
	Réserve légale	5 001	5 001		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	18 697 065	25 548 587	6 851 521-	26.82-
	Report à nouveau	0	1-	1	120.37
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	31 322	851 521-	882 842	103.68
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	19 825 941	25 209 017	5 383 076-	21.35-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques	37 000	125 920	88 920-	70.62-
	Provisions pour charges				
	Total III	37 000	125 920	88 920-	70.62-
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	1 254	1 343	89-	6.62-
	Emprunts et dettes financières diverses	7 443 943	3 530 925	3 913 018	110.82
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 717	80 923	17 206-	21.26-
	Dettes fiscales et sociales	369	157	212	135.57
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 058	51 946	112	0.22
	Autres dettes	346 073	345 289	785	0.23
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	7 907 415	4 010 583	3 896 832	97.16
	Ecarts de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	27 770 356	29 345 519	1 575 163-	5.37-
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	7 907 415	4 010 583		

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2015 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	314 339		314 339	197 166	117 173	59.43
Chiffre d'affaires NET	314 339		314 339	197 166	117 173	59.43
Production stockée			351 878-	532 455	884 333-	166.09-
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			268 612	411 385	142 773-	34.71-
Autres produits			4 409	78 672	74 264-	94.40-
Total des Produits d'exploitation (I)			235 481	1 219 678	984 197-	80.69-
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			222 300		222 300	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			64 916-	873 240	938 156-	107.43-
Impôts, taxes et versements assimilés			2 398	3 014	616-	20.44-
Salaires et traitements			2 460	6 780	4 320-	63.71-
Charges sociales			917	2 493	1 576-	63.21-
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			62 300	273 632	211 332-	77.23-
Dotations aux provisions						
Autres charges			44 109	89 413	45 304-	50.67-
Total des Charges d'exploitation (II)			269 569	1 248 574	979 004-	78.41-
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			34 088-	28 895-	5 193-	17.97-
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes a des exercices antérieurs

SAS IMODEUS INVEST
31200 TOULOUSE

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1 Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	1 093 737	1 907 489	813 752-	42.66-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	94 792	114 674	19 882-	17.34-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	230 164	216 960	13 204	6.09
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	1 418 694	2 239 123	820 429-	36.64-
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	282 135	267 476	14 660	5.48
Intérêts et charges assimilées (4)	861 546	2 261 632	1 400 086-	61.91-
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	1 143 682	2 529 108	1 385 426-	54.78-
2. Résultat financier (V-VI)	275 012	289 985-	564 997	194.84
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	240 924	318 880-	559 804	175.55
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 725	5 242	1 516-	28.93-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		6 943	6 943-	100.00-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	16 165	1 384	14 781	NS
Total VII	19 891	13 569	6 322	46.59
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	221 132	445 172	224 041-	50.33-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3 887	3 887-	100.00-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	8 361	97 150	88 789-	91.39-
Total VIII	229 493	546 210	316 717-	57.98-
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	209 602-	532 641-	323 039	60.65
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	1 674 066	3 472 370	1 798 305-	51.79-
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 642 744	4 323 891	2 681 147-	62.01-
5. Bénefice ou perte (total des produits - total des charges)	31 322	851 521-	882 842	103.68

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liees 1 497 972
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées 2 075 001

Imodeus

Promoteur par nature

Imodeus Invest SAS- Comptes sociaux

Exercice du 1er janvier 2016 au 31 Décembre 2016

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 27 770 356 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 314 339 Euros et dégageant un bénéfice net de 31 322 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1- Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Prises de participation :

Au cours de l'exercice, les prises de participations dans des opérations de construction vente ont évolué de la manière suivante :

- Prises de participations majoritaires dans 2 SCI nouvellement constituées et gérées par la filiale de promotion Imodeus du Groupe Omnium Finance.
- Liquidation, suite à la réalisation complète de l'objet social, de la participation majoritaire dans 9 SCI constituées et gérées par la filiale de promotion Imodeus du Groupe Omnium Finance.
- Liquidation, suite à la réalisation complète de l'objet social, de la participation minoritaire dans 14 SCI constituées et gérées par des partenaires promoteurs externes.

1.2 Distribution de réserves :

En date du 22 décembre 2016, l'assemblée générale d'Imodeus Invest a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de réserves envers son actionnaire pour un montant de 6 000 000 €.

2- Principes, règles et méthodes comptables

2.1- Principes et conventions générales

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base, telles que la continuité d'exploitation, la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre et l'indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que des règlements CRC relatifs à la réécriture du plan comptable général 2005 applicables à la clôture de l'exercice.

2.2- Dérogations

La méthode retenue pour évaluer les titres de participations des sociétés contrôlées de manière exclusive par Imodeus Invest est la méthode de l'évaluation par équivalence.
Cette méthode a été jugée préférable à la méthode des coûts historiques pour mieux appréhender le montant des capitaux propres du sous ensemble constitué par Imodeus Invest et ses filiales détenues de façon exclusive.

2.3- Permanence et changement de méthode

Il n'y a pas eu de changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

2.4- Immobilisations financières

Participations

Par dérogation à la règle générale en matière d'évaluation des titres au bilan, Imodeus Invest a opté pour l'évaluation par équivalence des titres de participation des sociétés contrôlées de manière exclusive, conformément à l'avis n°34 du Conseil National de la Comptabilité (juillet 1988) :

- Le périmètre d'application de la méthode correspond au sociétés intégrées globalement dans les comptes consolidés ;
- Les capitaux propres de ces sociétés sont déterminés sur la base des principes comptables retenus pour la consolidation ;
- La variation annuelle de la quote-part globale de capitaux propres représentative de ces titres ne constitue pas un élément de résultat, elle est inscrite en capitaux propres au poste « Ecart d'équivalence », cet écart n'est pas distribuable et ne peut être utilisé pour compenser des pertes ; lorsque l'écart d'équivalence devient négatif, une provision pour dépréciation globale est dotée par le compte de résultat.

Autres participations, autres titres immobilisés

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

2.5-Stock et en-cours

Le stock est valorisé au prix d'achat du bien.
Des provisions pour dépréciation des stocks sont constatées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

2.6- Créances clients et autres créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

2.7- Placements de trésorerie et disponibilités

Les placements de trésorerie ont été évalués à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode « premier entré premier sorti ».
Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins value est constatée à la clôture de l'exercice.

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires et les titres de placement dont l'échéance n'excède pas trois mois. Elles ont été évaluées pour leur valeur nominale.

2.8- Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques :

Dans le cours normal de ses activités, la société peut faire l'objet de procédures judiciaires et de contrôles fiscaux ou administratifs. La société constitue une provision chaque fois qu'un risque constitue une obligation vis à vis d'un tiers et pour laquelle le passif probable peut être estimé avec une précision suffisante.

Autres provisions pour risques et charges :

Par dérogation à la règle générale en matière d'évaluation des titres au bilan, la société a opté pour l'évaluation par équivalence des titres de participation contrôlés de manière exclusive.
Selon cette méthode, une provision pour risque global de portefeuille est constituée si la valeur globale d'équivalence est négative.

2.9- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est constitué de la refacturation aux Sociétés intégrées globalement pour lesquelles des frais d'étude ont été engagés avant la constitution de celles-ci.

2.10- Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

2.11- Intégration fiscale

La société Imodeus Invest fait partie, depuis le premier octobre 2002, du groupe Omnium Finance en application des articles 223 et suivants du CGI.

Les modalités de répartition de l'impôt sur les sociétés assis sur le résultat d'ensemble du groupe sont les suivantes :
- Les charges d'impôt supportées par les sociétés intégrées sont égales à celles qu'elles auraient supportées en l'absence d'intégration fiscale.
- Les économies d'impôts réalisées par le Groupe grâce aux déficits des filiales sont comptabilisées chez la mère dans un compte d'attente.

3- Informations relatives aux postes du bilan

3.1- Immobilisations financières

Désignation	Immobilisations en début d'exercice	Acquisition	Cession	Immobilisations en fin d'exercice
Participations mises en équivalence	645 441	586 223		1 231 664
Autres participations	156 575	0	2 846	153 729
Créances rattachées à des participations	20 329 777	8 140 615	9 370 107	19 100 284
Titres Immobilisés				
Dépôt et cautionnement				
TOTAL	21 131 793	8 726 838	9 372 953	20 485 677

Participations mises en équivalence:

La méthode dérogatoire d'évaluation par équivalence des titres de participation a porté sur les titres de 60 sociétés de construction vente détenues par Imodeus Invest et éligibles à cette méthode.

Créances rattachées à des participations:

Il s'agit des créances dans les sociétés civiles de construction vente.

Les acquisitions de l'exercice correspondent à des versements de fonds propres au titre des opérations sur les SCI controlées exclusivements ;

Les cessions correspondent aux remboursements de fonds propres.

3.2- Stocks

Désignation	Stock à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Stock à la clôture
En cours de production de services	975 316	348 180	922 219	401 277
Particip évaluées Equivalence				
Stock produits achevés		222 300		222 300
TOTAL	975 316	570 480	922 219	623 577

Il s'agit :

- De frais d'étude sur opérations à venir pour 401 138€
- De la valeur d'un appartement d'une SCCV liquidée, restitué à l'associé principal suite à une résolution de vente pour 222 300 €.

3.3- Créances clients et autres créances

Désignation	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients			
Taxe sur la Valeur Ajoutée	145 821	145 821	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	659 130	659 130	
Charges constatées d'avance			
TOTAL	804 951	804 951	

3.4- Placements de trésorerie

La valeur de marché des placements de trésorerie au 31.12.2016 est de 6 700 000 € contre 7 400 000 € au 31.12.2015.

3.5- Charges constatées d'avance

Néant

3.6- Capital social

Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice	Capital Social en €
Actions vote simple	2,5	20 000			20 000	50 000
TOTAL		20 000			20 000	50 000

Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Ecart de réévaluation	Réserves Légales	Autres réserves	RAN	Résultat	Total capitaux propres
A l'ouverture	**50 000**		**5 001**	**25 548 587**		**(851 521)**	**24 752 067**
Ecart de réévaluation		1 042 553					**1 042 553**
Augmentation de capital							
Affectation du résultat				(851 521)		851 521	**0**
Distribution de dividendes				(6 000 000)			**(6 000 000)**
Résultat						31 322	**31 322**
A la clôture	**50 000**	**1 042 553**	**5 001**	**18 697 066**		**31 322**	**19 825 942**

3.7- Provisions

(en euros)	Provisions en début d'exercice	Dotation de l'excercice	Reprise provisions utilisées	Reprise provisions non utilisées	Provisions en fin d'exercice
Provisions pour risques et charges (1)	125 920			88 920	37 000
Autres provisions pour risques (2)	0			0	0
Provisions dépréciation des titres (3)	272 798				272 798
Provisions dépréciation créances rattachées à des participations (4)	230 164	282 136	230 164		282 136
Provisions dépréciation stocks et en-cours (5)	273 632	62 300	179 692		156 240
Autres provisions pour dépréciation (6)	345 598	8 361	16 165		337 794
Total	1 248 112	352 797	426 021	88 920	1 085 968

(1) Les 37 000 € de provisions pour risques et charges liés à des litiges et risques commerciaux

(3) Les 272 798 € de dépréciation de titres se composent comme suit :
- 148 851 € au titre de la dépréciation de titres évalués par équivalence.
- 123 946 € au titre de la dépréciation des autres titres de participation.

(4) Dépréciation d'une créance liée à une SARL à la situation nette négative pour un montant de 34 923 € et dépréciation de créances sur des comptes courants dont le recouvrement semble compromis.
(5) Le provision pour dépréciation stocks et en cours correspond à la dépréciation des frais engagés sur des opérations dont l'aboutissement est très fortement compromis pour 93 940 €, ainsi que la dépréciation d'un appartement récupéré suite à une assignation en résolution de vente pour 62 300€ dont nous estimons que la valeur de revente sera inferieure à sa valeur d'acquisition.
(6) Dépréciation de comptes de débiteurs divers

3.8- Dettes

Echéancier des dettes : moins d'un an, de 1 à 5 et à plus de 5 ans.

Désignation	Montant brut	A 1 an au plus	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	871 779	871 779		
Emprunts et dettes Ets crédit à 1 an max	1 254	1 254		
Groupe et associés	6 572 164	6 572 164		
Sous total	*7 445 197*	*7 445 197*		
Fournisseurs et comptes rattachés	63 717	63 717		
Autres impôts et taxes et assimilés				
Dettes fiscales et sociales	369	369		
Dettes sur immo et comptes rattachés	52 058	52 058		
Autres dettes	346 073	346 073		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	7 907 414	7 907 414		

Emprunts et dettes financières diverses :

Il s'agit de dettes vis-à-vis des sociétés de construction vente, nées à l'occasion de l'affectation de résultats déficitaires.

Groupe et associés :

Ce poste comprend notamment le solde des dividendes lié à la distribution de 6 000 000 € votée en assemblée générale du 22 décembre 2016.

3.9- Produits constatés d'avance

Néant

4- Informations relatives aux postes du compte de résultat

4.1- Produits et charges financiers

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le groupe détient une participation, il a été conclu des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la Société Civile Immobilière (bénéfice ou perte). Ces résultats rétrocédés apparaissent en charges ou produits financiers.

	Exercice N	Exercice N-1
Charges financières	1 143 682	2 529 108
dont entreprises liées	*704 434*	*2 075 001*
Produits financiers	1 418 694	2 239 123
dont entreprises liées	*1 011 897*	*1 648 306*

Les charges financières se décomposent comme suit :

- Quote part des résultats bénéficiaires pour les croupiers : 21 418 €
- Quote part de pertes sur les SCI de construction vente: 840 128 €
- Dépréciation d'avances sur participations : 247 213 €
- Dépréciation des autres titres de participation : 34 923 €

Les produits financiers sont constitués de :

- La quote part de bénéfices sur les SCI de construction vente: 1 081 359 €.
- La quote part des résultats déficitaires affectés aux croupiers : 12 380 €
- De la reprise de dépréciation d'avances sur participations : 230 164 €
- Des produits financiers divers : 94 792 €.

4.2- Produits et charges exceptionnels

	Exercice N	Exercice N-1
Charges exceptionnelles	229 493	564 210
sur opération de gestion	*221 132*	*445 173*
sur opération en capital	*0*	*3 887*
Dotations aux provisions exceptionnelles pour Risques et Charges	*8 361*	*97 150*
Produits Exceptionnels	19 890	13 569
sur opération de gestion	*3 725*	*5 242*
sur opération en capital	*0*	*6 943*
Dotations aux provisions exceptionnelles pour Risques et Charges	*16 165*	*1 384*

Le résultat exceptionnel est essentiellement lié au solde en perte de dépenses engagées sur des opérations désormais abandonnées.

4.3- Effectif moyen

1 mandataire social.

4.4- Rémunération des dirigeants

Non fourni, l'information reviendrait à mentionner une information individuelle.

4.5- Impôts sur les bénéfices

	Taux d'imposition sur les bénéfices 33,1/3 %		
	Montant au 31/12/2016 avant impôt	Montant de l'impôt dû	Montant au 31/12/2016 après impôt
Résultat courant	240 924		240 924
Résultat exceptionnel	-209 602		-209 602
TOTAL (résultat comptable)	31 322		31 322

Imodeus
INVEST

4.6- Tableau des filiales et participations

Sociétés ou groupe de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances non remboursés	Résultat comptable exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Date de cloture	Observations
A) Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute>1% du capital de la société astreinte à la publication.(>500 euros)									
1) Filiales (+de 50% du capital détenu)									
SCI RESIDENCE COTE PARC	2 000 €		99,95%	1 999 €	359 721 €	140 676 €		30/06/2016	
SCI LES TERRASSES DE BEAUSEJOUR	1 000 €		99,00%	990 €	25 394 €	-75 718 €		30/06/2016	
SCI LENTILLY	1 000 €		99,90%	149 850 €	0 €	-1 685 €		30/06/2016	
SCI LE 99	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	105 460 €		30/06/2016	
SCI LES JARDINS DE GENETAIS	2 000 €		99,95%	1 999 €	494 782 €	-59 260 €		30/06/2016	
SCI LE CLOS DU ROMARIN				0 €	0 €	19 773 €			Liquidation
SCI LES TERRASSES DU MIDI	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	36 007 €		30/06/2016	
SCI KER AZUR	2 000 €		99,95%	1 999 €	334 325 €	-13 443 €		30/06/2016	
SCI CARRE SILVER	2 000 €		99,95%	1 999 €	119 514 €	-40 929 €		30/06/2016	
SCI CŒUR EMERAUDE	2 000 €		99,95%	1 999 €	72 101 €	-3 509 €		30/06/2016	
SCI TERRASSES DE GAIRAUT	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	-8 376 €		30/06/2016	
SCI RESIDENCE VALERIANE	2 000 €		99,95%	1 999 €	601 955 €	-57 600 €		30/06/2016	
SCI L'ARGENTERA	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 098 883 €	-121 638 €		30/06/2016	
SCI LES BALCONS DE JULY	2 000 €		99,95%	1 999 €	988 €	0 €		30/06/2016	
SCI LE CLOS DE THEO	2 000 €		99,95%	1 999 €	790 589 €	-25 242 €		30/06/2016	
SCI E-MAGINE	1 000 €		70,00%	700 €	1 502 977 €	-37 303 €		30/06/2016	
SCI L'ANGELIQUE	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 637 315 €	-42 610 €		30/06/2016	
SCI AMELIA	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 396 842 €	0 €			entrée dans le périmètre
SCI COULEUR DES MOTS	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 126 171 €	0 €			entrée dans le périmètre
TOTAL	**33 000**			**181 525 €**	**9 561 556 €**	**-185 397 €**	**0**		
2)Participations (10 à 50% du capital détenu)									
SNC ST FARGEAU HENRI IV	7 500 €		20,00%	1 500 €	5 014 €	14 695 €		31/12/2015	
SCI ESSEY LES NANCY	17 684 €		25,00%	41 733 €	0 €	-526 €		31/12/2015	
SCI PLEIN CENTRE	10 000 €		25,00%	2 500 €	0 €	0 €		31/12/2015	
SCI CASTEL D'ORNE II	3 201 €		33,33%	1 067 €	0 €	-566 €		31/12/2015	
SCI JOSAPHA	3 201 €		33,33%	1 067 €	159 €	-519 €		31/12/2015	
SARL LES JARDINS DE FLO	4 000 €		40,00%	86 636 €	34 923 €	0 €		31/12/2015	
TOTAL	**45 586 €**			**134 502 €**	**40 097 €**	**13 083 €**	**0**		

Imodeus
INVEST

Sociétés ou groupe de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances non remboursés	Résultat comptable exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Date de cloture	Observations
B) Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute>1% du capital de la société astreinte à la publication.(<500 euros)									
Filiales Françaises :	8 000 €		94.72%	7 395 €	8 819 614 €	510 175 €			
TOTAL	**8 000 €**		**moyenne**	**7 395 €**	**8 819 614 €**	**510 175 €**			
Filiales Françaises :	71 728 €		27.82%	19 418 €	679 018 €	-96 750 €			
TOTAL	**71 728 €**		**Moyenne**	**19 418 €**	**679 018 €**	**-96 750 €**			
Participation dans les sociétés Françaises	79 328 €			342 840 €	19 100 285 €	241 111 €			
TOTAL	**79 328 €**			**342 840 €**	**19 100 285 €**	**241 111 €**			

4.7- Etat des produits à recevoir

	Exercice N	Excercice N-1
Créances rattachés à des participations		
Autres Immobilisations financières		
Autres Créances		
Placements de trésorerie	18 242	23 012
Disponibilités		
Total	18 242	23 012

4.8- Etat des charges à payer

	Exercice N	Excercice N-1
Emprunts et dettes	1 254	1 343
Intérêts débiteurs banques à payer	*1 254*	*1 343*
Intérêts courus emprunts à payer		
Dettes fournisseurs	14 079	27 041
Dettes fiscales et sociales	369	157
dont taxe C3S		
dont Taxe CVAE		
Total	15 702	28 541

4.9- Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la sté a un lien de participation
Participations	1 231 664	153 729
Créances rattachées à des participations	18 452 029	648 255
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Emprunts et dettes financières diverses	636 049	235 730
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 129	
Autres dettes		
Dettes immobilisations et comptes rattachés	35 774	16 284

5- Autres informations

5.1- Engagements financiers

Engagements reçus

Neant

Engagements donnés

Néant

5.2- Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé par le compte de résultat s'élève à la somme de 12 K euros. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

5.3- Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la société Imodeus Invest sont intégrés dans les comptes consolidés de la société mère OMNIUM FINANCE SAS au capital de 2 242 667 € située au 11 avenue Parmentier 31200 TOULOUSE.

5.4- Evénements postérieurs à la clôture

Néant