RCS : LA ROCHE SUR YON
Code greffe : 8501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LA ROCHE SUR YON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 01201
Numéro SIREN : 814 177 770
Nom ou dénomination : EDEN PARTENAIRES

Ce dépôt a été enregistré le 06/07/2021 sous le numéro de dépôt 9273

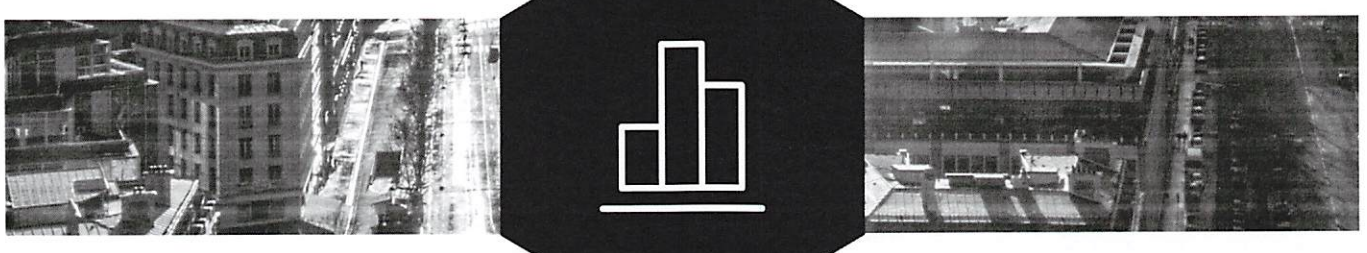
SECOB

L'EXPERTISE DU CONSEIL

DOSSIER FINANCIER

Exercice clos le : 31 décembre 2020

SAS EDEN PARTENAIRES
1 route de la Goriandière
85500 LES HERBIERS



CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

info@secob.fr - secob.fr

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droit similaire				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/Immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, Mat. Outil.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes/Imm.Corp.				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées				
Autres participations	2 255		2 255	1 285
Créances rattachées à des participations	3 854 221		3 854 221	3 515 047
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				-408
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	***3 856 476***		***3 856 476***	***3 515 923***
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières & approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés/com.				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	37 404		37 404	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	33 022		33 022	301 431
Charges constatées d'avance (3)				1 841
TOTAL ACTIF CIRCULANT	***70 426***		***70 426***	***303 273***
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de rembt obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	**3 926 901**		**3 926 901**	**3 819 196**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan

	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	250 000	250 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	25 000	25 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	312 947	139 815
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	**77 662**	**173 132**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	***665 609***	***587 947***
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	21	268
Emprunts et dettes financières diverses (3)	3 254 473	3 216 178
Avances et commandes reçues sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 799	8 720
Dettes fiscales et sociales		6 083
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	***3 261 292***	***3 231 249***
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	**3 926 901**	**3 819 196**
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 261 292	3 231 249
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	21	268
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue		
Chiffre d'affaires net		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Autres produits		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres appro.		
Variation de stock (m.p.)		
Autres achats & charges externes	12 802	11 631
Impôts, taxes et versements assimilés		
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Amortissements et provisions		
Autres charges		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	***12 802***	***11 631***
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-12 802**	**-11 631**
Quote parts de résultat sur opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
De participation	107 290	247 958
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo.	42 586	43 225
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépré., prov. et transferts de charges	518	
Différence positive de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de plac.		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	***150 395***	***291 183***
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements., dépréciations et prov.		518
Intérêts et charges assimilées	39 888	43 462
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de plac.		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	***39 888***	***43 980***
RESULTAT FINANCIER	**110 507**	**247 203**
RESULTAT COURANT avant impôts	**97 705**	**235 572**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		

Compte de résultat

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Sur opération en capital	2 500	
Reprises sur prov. et dépré. et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	***2 500***	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		
Sur opération en capital		2 530
Dotations aux amortissements., dépréciations et prov.		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		***2 530***
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**2 500**	**-2 530**
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	22 543	59 910
RESULTAT DE L'EXERCICE	**77 662**	**173 132**

Dossier Financier 2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS EDEN PARTENAIRES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 3 926 901 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 77 662 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 02/05/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.
La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Conformément à l'avis CNC du 15 juin 2007, les frais liés à l'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais d'actes) des titres de participation peuvent être incorporés au prix de revient de ces titres.

Dans ce cas, un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Règles et méthodes comptables

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

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

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

La crise sanitaire liée au COVID 19 a impacté nos filiales. Elles ont été notamment pénalisées par un décalage des chantiers et par conséquent des livraisons d'immeubles. Les résultats des filiales sont constatés à la livraison, cela entraine donc sur cet exercie une baisse des bénfices remontés des SCCV.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	au début d'exercice	Augmentation	Diminution	en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLE				
Immobilisations corporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immobilisations financières				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	3 516 442	340 034		3 856 476
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	***3 516 442***	***340 034***		***3 856 476***
ACTIF IMMOBILISE	**3 516 442**	**340 034**		**3 856 476**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			340 034	340 034
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			***340 034***	***340 034***
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros

(1) Capital - **(2)** Capitaux propres autres que le capital - **(3)** Quote-part du capital détenue (en pourcentage)
(4) Valeur comptable brute des titres détenus - **(5)** Valeur comptable nette des titres détenus
(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - **(7)** Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise
(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - **(9)** Résultat du dernier exercice clos
(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS SUR FILIALES ET PARTICIPATIONS										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SCI SCCV VAUDOUX	1		15,00							
SCI SCCV ALLEGORIE	1		15,00							
SCI SCCV B'AZZAR	1		20,00							
SNC ABALONE	1	676	10,00						676	
SCCV Inoui	1		15,00							
SCI QUATRE ILS	1	149	12,00						149	
SCI LE CAMPUS	1	2	11,00						2	
SCI LA PETITE COURBE	1	-4	30,00						-3	
SCI CHARCOT	1	31	11,00						31	
SCI VELOCITE	1		10,00							
SCI SCCV ALCYONE	1		15,00							
SCI CYPA	1	-14	16,00						-14	
SCCV LEO	1		23,00							
SCI TOUR CARRE	1	60	10,00						60	
B. RENSEIGNEMENTS LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 891 625 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	3 854 221		3 854 221
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	37 404	37 404	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
TOTAL CREANCES	**3 891 625**	**37 404**	**3 854 221**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus s/créances rattaché	42 586
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR	**42 586**

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 250 000,00 euros décomposé en 25 000 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	25 000	10,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	25 000	10,00

Affectation du résultat

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	173 132
Prélèvements sur les réserves	
TOTAL DES ORIGINES	***173 132***
Affectations aux réserves	173 132
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
TOTAL DES AFFECTATIONS	***173 132***

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Début d'exercice	Affectation Résultat N-1	Autres mouvements	Fin d'exercice
Capital	250 000			250 000
Réserve légale	25 000			25 000
Réserves générales	139 815	173 132		312 947
Résultat de l'exercice	173 132	-173 132	77 662	77 662
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**587 947**		**77 662**	**665 609**

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 3 261 292 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an et 5 ans au plus	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 2 ans au maximum à l'origine	21	21		
- à plus de 2 ans à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	6 799	6 799		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	3 254 473	3 254 473		
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES	**3 261 292**	**3 261 292**		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	6 799
Banque - Intérets courus à payer	21
Associés - intérêts courus	37 964
TOTAL CHARGES A PAYER	44 784

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Notes sur le compte de résultat

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation	107 290	247 958
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	42 586	43 225
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge	518	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	***150 395***	***291 183***
Dotations financières aux amortissements et provisions		518
Intérêts et charges assimilées	39 888	43 462
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	***39 888***	***43 980***
RESULTAT FINANCIER	**110 507**	**247 203**

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Nombre d'actions ordinaires	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)					
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	-34 831	84 109	193 725	233 560	99 686
Impôts sur les bénéfices		24 359	53 829	59 910	22 543
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-34 831	59 750	139 896	173 132	77 662
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	-1,39	2,39	5,60	6,95	3,09
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	-1,39	2,39	5,60	6,93	3,11
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées en avantages sociaux					

EDEN PARTENAIRES
Société par actions simplifiée
Au capital de 250 000 euros
Siège social : 1 route de la Goriandière
85500 LES HERBIERS
RCS LA ROCHE SUR YON 814 177 770

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 25 JUIN 2021

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

DEUXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à 77 662 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 77 662 euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 390 609 euros.

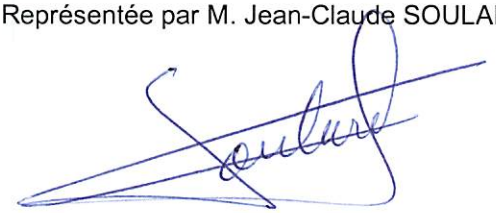
Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 25 juin 2021

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme
La Présidente

La société QUATRESOU
Représentée par M. Jean-Claude SOULARD



KPMG S.A.
7 boulevard Albert Einstein
BP 41125
44311 NANTES Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)02 28 24 10 10
Télécopie : +33 (0)02 28 24 10 11
Site internet : www.kpmg.fr

Eden Partenaires S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020
Eden Partenaires S.A.S.
1 route de la Goriandière - 85500 Les Herbiers
Ce rapport contient 23 pages
Référence : SB-212-158

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417

KPMG S.A.
7 boulevard Albert Einstein
BP 41125
44311 NANTES Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)02 28 24 10 10
Télécopie : +33 (0)02 28 24 10 11
Site internet : www.kpmg.fr

Eden Partenaires S.A.S.

Siège social : 1 route de la Goriandière - 85500 Les Herbiers
Capital social : €.250 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société Eden Partenaires S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Eden Partenaires S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Limited, une société de droit anglais
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, notamment pour ce qui concerne les immobilisations financières et les comptes courants d'associés.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

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.

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de l'assemblée générale.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.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 annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

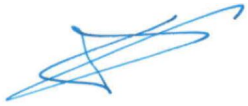
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nantes, le 23 juin 2021

KPMG S.A.



Stéphane Baron
Commissaire aux comptes

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droit similaire				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/Immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, Mat. Outil.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes/Imm.Corp.				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées				
Autres participations	2 255		2 255	1 285
Créances rattachées à des participations	3 854 221		3 854 221	3 515 047
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				-408
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	*3 856 476*		*3 856 476*	*3 515 923*
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières & approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés/com.				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	37 404		37 404	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	33 022		33 022	301 431
Charges constatées d'avance (3)				1 841
TOTAL ACTIF CIRCULANT	*70 426*		*70 426*	*303 273*
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de rembt obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	**3 926 901**		**3 926 901**	**3 819 196**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan

	Net au 31/12/2020	Net au 31/12/2019
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	250 000	250 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	25 000	25 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	312 947	139 815
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	**77 662**	**173 132**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	*665 609*	*587 947*
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	21	268
Emprunts et dettes financières diverses (3)	3 254 473	3 216 178
Avances et commandes reçues sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 799	8 720
Dettes fiscales et sociales		6 083
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	*3 261 292*	*3 231 249*
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	**3 926 901**	**3 819 196**
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 261 292	3 231 249
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	21	268
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises		
Production vendue		
Chiffre d'affaires net		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Autres produits		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stock		
Achats de matières premières et autres appro.		
Variation de stock (m.p.)		
Autres achats & charges externes	12 802	11 631
Impôts, taxes et versements assimilés		
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Amortissements et provisions		
Autres charges		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	***12 802***	***11 631***
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-12 802**	**-11 631**
Quote parts de résultat sur opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
De participation	107 290	247 958
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo.	42 586	43 225
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépré., prov. et transferts de charges	518	
Différence positive de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de plac.		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	***150 395***	***291 183***
CHARGES FINANCIERES		
Dotations aux amortissements., dépréciations et prov.		518
Intérêts et charges assimilées	39 888	43 462
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de plac.		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	***39 888***	***43 980***
RESULTAT FINANCIER	**110 507**	**247 203**
RESULTAT COURANT avant impôts	**97 705**	**235 572**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		

Compte de résultat

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Sur opération en capital	2 500	
Reprises sur prov. et dépré. et transferts de charges		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	***2 500***	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Sur opérations de gestion		
Sur opération en capital		2 530
Dotations aux amortissements., dépréciations et prov.		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES		***2 530***
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**2 500**	**-2 530**
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	22 543	59 910
RESULTAT DE L'EXERCICE	**77 662**	**173 132**

Dossier Financier 2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS EDEN PARTENAIRES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 3 926 901 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 77 662 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 02/05/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2020 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.
La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Conformément à l'avis CNC du 15 juin 2007, les frais liés à l'acquisition (droits de mutation, honoraires et frais d'actes) des titres de participation peuvent être incorporés au prix de revient de ces titres.

Dans ce cas, un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Règles et méthodes comptables

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

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

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

La crise sanitaire liée au COVID 19 a impacté nos filiales. Elles ont été notamment pénalisées par un décalage des chantiers et par conséquent des livraisons d'immeubles. Les résultats des filiales sont constatés à la livraison, cela entraine donc sur cet exercie une baisse des bénfices remontés des SCCV.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	au début d'exercice	Augmentation	Diminution	en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLE				
Immobilisations corporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immobilisations financières				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	3 516 442	340 034		3 856 476
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	***3 516 442***	***340 034***		***3 856 476***
ACTIF IMMOBILISE	**3 516 442**	**340 034**		**3 856 476**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			340 034	340 034
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			***340 034***	***340 034***
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros
(1) Capital - **(2)** Capitaux propres autres que le capital - **(3)** Quote-part du capital détenue (en pourcentage)
(4) Valeur comptable brute des titres détenus - **(5)** Valeur comptable nette des titres détenus
(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - **(7)** Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise
(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - **(9)** Résultat du dernier exercice clos
(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS SUR FILIALES ET PARTICIPATIONS										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SCI SCCV VAUDOUX	1		15,00							
SCI SCCV ALLEGORIE	1		15,00							
SCI SCCV B'AZZAR	1		20,00							
SNC ABALONE	1	676	10,00						676	
SCCV Inoui	1		15,00							
SCI QUATRE ILS	1	149	12,00						149	
SCI LE CAMPUS	1	2	11,00						2	
SCI LA PETITE COURBE	1	-4	30,00						-3	
SCI CHARCOT	1	31	11,00						31	
SCI VELOCITE	1		10,00							
SCI SCCV ALCYONE	1		15,00							
SCI CYPA	1	-14	16,00						-14	
SCCV LEO	1		23,00							
SCI TOUR CARRE	1	60	10,00						60	
B. RENSEIGNEMENTS LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 891 625 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	3 854 221		3 854 221
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	37 404	37 404	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
TOTAL CREANCES	**3 891 625**	**37 404**	**3 854 221**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus s/créances rattaché	42 586
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR	**42 586**

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 250 000,00 euros décomposé en 25 000 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	25 000	10,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	25 000	10,00

Affectation du résultat

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	173 132
Prélèvements sur les réserves	
TOTAL DES ORIGINES	***173 132***
Affectations aux réserves	173 132
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
TOTAL DES AFFECTATIONS	***173 132***

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Début d'exercice	Affectation Résultat N-1	Autres mouvements	Fin d'exercice
Capital	250 000			250 000
Réserve légale	25 000			25 000
Réserves générales	139 815	173 132		312 947
Résultat de l'exercice	173 132	-173 132	77 662	77 662
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**587 947**		**77 662**	**665 609**

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 3 261 292 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an et 5 ans au plus	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 2 ans au maximum à l'origine	21	21		
- à plus de 2 ans à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	6 799	6 799		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	3 254 473	3 254 473		
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES	**3 261 292**	**3 261 292**		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	6 799
Banque - Intérets courus à payer	21
Associés - intérêts courus	37 964
TOTAL CHARGES A PAYER	**44 784**

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Notes sur le compte de résultat

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation	107 290	247 958
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	42 586	43 225
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge	518	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	***150 395***	***291 183***
Dotations financières aux amortissements et provisions		518
Intérêts et charges assimilées	39 888	43 462
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	***39 888***	***43 980***
RESULTAT FINANCIER	**110 507**	**247 203**