

RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2011 B 02105

Numéro SIREN : 532 657 491

Nom ou dénomination : IDEAL GROUPE

Ce dépôt a été enregistré le 28/10/2021 sous le numéro de dépôt 33347

Bilan actif

	Brut	Amort. prov.	Net 31/12/20
Capital souscrit non appelé	1 700		1 700
Ecart d'acquisition	1 597 156	5 666	1 591 490
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement	1 904	1 904	
Frais de recherche			
Concessions, brevets et marques	734 254	376 653	357 601
Droit au bail	110 000		110 000
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Acomptes et avances			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques			
Autres immobilisations corporelles	1 886 718	596 612	1 290 106
Immobilisations corporelles en cours	40 254		40 254
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Titres de participation			
Titres mis en équivalence	444 020		444 020
Créances sur participations			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières	316 230	26 541	289 689
ACTIF IMMOBILISE	5 132 236	1 007 376	4 124 860
Matières premières			
En cours	28 743 153		28 743 153
Produits intermédiaires et finis	627 934		627 934
Marchandises	2 866 021		2 866 021
Avances, acomptes sur commandes	231 814		231 814
Clients	41 222 977	19 328	41 203 649
Créances sociales	25 346		25 346
Créances fiscales	5 681 316		5 681 316
Créances fiscales IS	203 907		203 907
Etat - impôt différé	3 463 485		3 463 485
Autres créances	5 449 508		5 449 508
Capital appelé non versé			
Autres valeurs mobilières			
Disponibilités	13 876 101		13 876 101
Charges constatées d'avance	347 987		347 987
ACTIF CIRCULANT	102 739 549	19 328	102 720 221
TOTAL ACTIF	107 871 785	1 026 704	106 845 081

Bilan passif

	31/12/20
Capital social	10 514 400
Primes	
Ecart de réévaluation groupe	215 613
Réserve légale	149 876
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	7 665 224
Réserves groupe	-5 248 089
Ecarts de conversion groupe	5
Report à nouveau	
RESULTAT groupe	-6 305 493
Subventions d'investissements	
Provisions réglementées	
Titres en autocontrôle	
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)	6 991 536
Intérêts hors groupe	559 188
RESULTAT hors groupe	112 119
INTERETS MINORITAIRES	671 307
Produits émissions titres participatifs	1 008 500
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	1 008 500
Provisions acquisition de titres (écart négatif)	
Provisions pour risques	419 406
Provisions pour charges	
Provisions pour impôts différés	158 883
PROVISIONS RISQUES & CHARGES	578 289
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	8 374 629
Emprunts, dettes auprès des établissements de crédit	6 828 328
Dettes financières sur programmes immobiliers	23 058 111
Emprunts et dettes financières divers	4 500
Avances, acomptes reçus sur commandes	4 441 962
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 390 432
Dettes sociales	3 015 797
Dettes fiscales	9 685 115
Dettes fiscales IS	85 164
Dettes sur immobilisations	60 006
Autres dettes	7 904 692
Produits constatés d'avance	20 746 713
DETTES ET REGULARISATIONS	97 595 449
TOTAL PASSIF	106 845 081

Compte de résultat (1/2)

	31/12/20
Ventes marchandises FRANCE	33 333
Ventes marchandises EXPORT	
Production vendue de biens FRANCE	40 020 997
Production vendue de biens EXPORT	
Production vendue de services FRANCE	2 585 999
Production vendue de services EXPORT	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	42 640 329
Production stockée	24 037 292
Production immobilisée	265 132
Subventions d'exploitation	17 277
Reprises amortis., provisions, transferts de charges	32 996
Autres produits	136 379
PRODUITS D'EXPLOITATION	67 129 405
Achats de marchandises	
Variation de stocks de marchandises	1 343 675
Achats de matières premières et autres approvisionnements	53 409 958
Variation de stocks matières premières et autres approv.	
Achats de sous-traitance	3 860 268
Achats non stockés, matériel et fournitures	163 595
Autres services extérieurs	1 619 706
Autres charges externes	3 669 242
Impôts, taxes et versements assimilés	254 868
Rémunérations du personnel	5 652 637
Charges sociales	2 358 712
Dotations amortissements immobilisations	440 096
Dotations provisions sur immobilisations	
Dotations provisions sur actif circulant	121 765
Dotations provisions risques et charges	219 300
Autres charges	187 372
CHARGES D'EXPLOITATION	73 301 194
RESULTAT D'EXPLOITATION	-6 171 789
Bénéfice attribué ou perte transférée	5 046
Perte supportée ou bénéfice transféré	

Compte de résultat (2/2)

	31/12/20
Produits financiers de participations	15 401
Autres intérêts et produits assimilés	22
Reprises provisions, transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets / cessions valeurs mobilières	2 974
Ecarts de conversion	
PRODUITS FINANCIERS	18 397
Dotations financières, amortissements, provisions	10 914
Intérêts et charges assimilées	761 148
Différences négatives de change	
Autres charges financières	37 245
CHARGES FINANCIERES	809 307
RESULTAT FINANCIER	-790 910
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-6 957 653
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	897
Produits exceptionnels sur opérations en capital	5 452
Reprises provisions, transferts de charges	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 349
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 013 455
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-22 162
Dotations exceptionnelles amortissements et provisions	29 978
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 021 271
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 014 922
Impôts dus sur les bénéfices	7 795
Impôts différés sur les bénéfices	-2 076 276
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	-5 904 094
Dotations amort. écarts d'acquisition et fonds commerciaux	639
Résultat des sociétés mises en équivalence	158 428
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-5 746 305
Intérêts minoritaires	559 188
RESULTAT NET(part du groupe)	-6 305 493
<i>Résultat net (part du groupe) par action</i>	<i>-120</i>
<i>Résultat net dilué par action</i>	<i>-120</i>

Tableau de flux de trésorerie

	31/12/2020
Résultat de l'ensemble consolidé	-5 746 305
Dividendes et quotes-parts de résultats reçus des sociétés mises en équivalence	150 100
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	
Dotations amortissements et provisions	803 364
Reprises amortissements et provisions	-3 485
Impôts différés	-2 076 276
Plus values de cessions	-27 614
Capacité d'autofinancement des sociétés intégrées	-6 900 216
Variation du BFR lié à l'activité	190 890
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-6 709 326
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :	
Acquisition d'immobilisations	-537 255
Cessions d'immobilisations	77 262
Incidence des variations de périmètres	-78 634
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-538 627
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	
Dividendes versés aux minoritaires	-26 734
Quotes-parts des résultats des sociétés intégrées globalement affectées aux minoritaires	
Augmentations de capital en numéraire	
Réduction de capital	-18 220
Emissions d'emprunts	6 519 000
Remboursements d'emprunts	-1 478 668
Variation des autres fonds propres	-22 000
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	4 973 378
Variation de trésorerie	-2 274 575
Trésorerie d'ouverture	-6 907 435
Reclassement de trésorerie	
Trésorerie de clôture	-9 182 010

Annexe des comptes consolidés

Présentation de l'EBITDA consolidé

	31/12/20
Chiffre d'affaires Promotion	41 418 917
Chiffre d'affaires Syndic/Gestion/Location	1 188 079
Chiffre d'affaires marchand de biens	33 333
Total Chiffre d'affaires	42 640 329
Production stockée	24 037 292
Production immobilisée	265 132
Autres produits	153 656
Total Produits d'exploitation	67 096 409
Charges stockées	-53 409 958
Variation stock lots vendus	-1 343 675
Achats sous traitance SCCV	-3 860 268
Charges extérieures SCCV	-709 070
Charges de structure	-4 930 845
Impôts et taxes	-254 868
Salaires & Charges	-8 011 349
Total Charges d'exploitation	-72 520 033
EBITDA	-5 423 624
Dotation & Reprise aux provisions & amortissements	-748 165
Résultat d'exploitation (EBIT)	-6 171 789
Produits financiers	18 397
Charges Financières	-809 307
Résultat Financier	-790 910
Produits exceptionnels	6 349
Charges exceptionnelles	-1 021 271
Résultat Exceptionnel	-1 014 922
Impôts sur les bénéfices	7 795
Impôts différés	-2 076 276
Résultat Net des sociétés intégrées	-5 909 140
Résultat Mise en Equivalence	158 428
Amortissement Ecart d'acquisition	-639
Résultat Net Consolidé	-5 751 351
Résultat des minoritaires	-554 142
Résultat part groupe	-6 305 493

Les bénéfices ou pertes transférés figurant au compte de résultat pour un montant de 5 046 Euros sont relatifs à la quote-part de résultat hors groupe de SCCV dont le résultat était en affectation automatique. Dans la présentation de l'EBITDA consolidé, ce montant a été reclassé du résultat net des sociétés intégrées en résultat des minoritaires.

Règles et méthodes comptables

■ Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France selon les dispositions du règlement n° 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément :

- aux hypothèses de base de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables et d'indépendance des exercices,
- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes consolidés.

Toutes les sociétés du groupe arrêtent leurs comptes selon le même référentiel comptable que la société consolidante.

■ Première consolidation

Le Groupe consolidé IDEAL GROUPE étant nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés au titre de son exercice 2020, les états financiers de même que les annexes, sont présentées sans comparatif avec l'exercice précédent.

Le groupe s'appuie sur la nouvelle doctrine, introduite par le règlement devenant applicable en 2021, lequel prévoit que les groupes préexistant nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés peuvent être dispensés de comptes comparatifs. En application du règlement CRC 99-02, cette omission doit être justifiée dans l'annexe.

Selon le règlement 2020-01 :

Un groupe peut présenter un bilan, un compte de résultat et les éléments compris dans l'annexe, sans comparatif avec l'exercice précédent dans les cas suivants :

- groupe préexistant nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés ;
- groupe préexistant établissant de manière volontaire des comptes consolidés pour la première fois ;
- groupe nouvellement créé.

À ce titre, les incidences résultant de l'application rétrospective du règlement sont comptabilisés en capitaux propres d'ouverture de l'exercice d'établissement des premiers comptes consolidés.

■ Modalités de consolidation

■ Méthodes de consolidation

Les filiales contrôlées de manière exclusive sont intégrées globalement. Le contrôle exclusif résulte du pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin d'en tirer avantage de ses activités. Le contrôle exclusif est présumé exister lorsque le Groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans la société.

Les filiales contrôlées de manière conjointe sont intégrées proportionnellement. Le contrôle conjoint est caractérisé par le partage du contrôle de l'entreprise. Deux éléments indiquent cette forme de contrôle :

- un nombre limité d'associés qui partagent le contrôle
- un accord contractuel qui prévoit l'exercice du contrôle conjoint et la prise des décisions essentielles à la réalisation des objectifs.

Les entreprises sous influence notable sont consolidées par mise en équivalence. Cette méthode de consolidation consiste à substituer, dans le bilan consolidé, à la valeur comptable des titres de l'entreprise mise en équivalence, la part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) de cette entreprise, déterminés d'après les règles de consolidation.

L'influence notable est présumée lorsque la société dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20% des droits de vote d'une autre société.

▪ **Date d'effet des acquisitions et des cessions**

L'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation est effective :

- soit à la date d'acquisition ou d'apport des titres,
- soit à la date de prise de contrôle ou d'influence notable si l'acquisition a eu lieu en plusieurs fois,
- soit à la date prévue par le contrat d'acquisition si celui-ci prévoit le transfert du contrôle à une date différente de celle du transfert des titres.

La sortie d'une entreprise du périmètre de consolidation est effective à la date de perte de contrôle ou d'influence notable. En cas de perte de contrôle sans cession, par exemple suite à une dilution ou en cas de restrictions sévères et durables remettant substantiellement en cause le contrôle ou l'influence, ou encore les possibilités de transfert de trésorerie avec les autres sociétés du Groupe, la sortie du périmètre de consolidation est concomitante au fait générateur de la perte de contrôle ou d'influence notable.

▪ **Retraitements d'homogénéité**

Toutes les sociétés utilisant le même plan comptable et appliquant les mêmes méthodes d'évaluation, aucun retraitement d'homogénéité n'est apparu nécessaire.

▪ **Opérations internes au Groupe**

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées globalement ou proportionnellement ainsi que tous les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminés.

Les opérations, affectant ou non le résultat consolidé, qui interviennent entre une société intégrée globalement et une société intégrée proportionnellement sont éliminées dans la limite du pourcentage d'intégration de l'entreprise contrôlée conjointement.

▪ **Date d'arrêté des comptes**

Les comptes consolidés sont établis à la date du 31 décembre 2020, date de clôture de la société mère.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre 2020 à l'exception des sociétés suivantes pour lesquelles aucune situation n'a été établie au 31 décembre 2020 :

- S.A.R.L Chartres – clôture au 30/09/2021
- S.N.C. Montesson Felix Philippe – clôture au 31/03/2021
- S.N.C. Villeurbanne Château Gaillard – clôture au 31/03/2021

▪ **Traitement des écarts d'acquisition**

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres de participation et la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Ecarts d'acquisition positifs

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé dans la rubrique "Ecarts d'acquisition" et sont amortis ou non selon leur durée d'utilisation. Ainsi les écarts d'acquisition :

- dont la durée d'utilisation est limitée sont amortis linéairement sur cette durée. En cas d'indice de perte de valeur un test de dépréciation est effectué.
- dont la durée d'utilisation est non limitée ne sont pas amortis, ce qui est le cas des écarts d'acquisition représentatifs de fonds commerciaux qui ne sont pas amortis dans les comptes sociaux. En contrepartie ils font l'objet de tests de dépréciation au moins une fois par exercice.

Les nouveaux écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation n'est pas limitée ne sont pas amortis (en application du règlement ANC n° 2015-07 du 23 novembre 2015). Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est limitée sont amortis linéairement sur cette durée ou sur une durée de 10 ans lorsque celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable

Lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation est constatée. La dépréciation est définitive, elle ne peut pas être reprise, même en cas de retour à une situation plus favorable.

Ecarts d'acquisition négatifs

Les écarts d'acquisition négatifs sont inscrits en provisions pour risques et charges et font l'objet de reprises sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l'acquisition.

■ Méthodes et règles d'évaluation

■ Application des méthodes préférentielles

Le Groupe applique les méthodes suivantes définies comme préférentielles par le règlement CRC 99-02 :

- comptabilisation au passif du bilan des coûts des prestations de retraite et des prestations assimilées.

■ Méthodes utilisées pour les postes significatifs

Immobilisations incorporelles

Fonds de commerce

Dans la mesure où ils ne sont pas constitués d'éléments identifiables susceptibles d'être évalués séparément, les fonds de commerce acquis sont comptabilisés en immobilisations incorporelles, et sont amortis ou non selon les mêmes modalités que les écarts d'acquisition.

Autres immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis sont amortis linéairement, en général, sur une durée de 3 ans.

Immobilisations corporelles

La valeur brute des immobilisations corporelles correspond à leur coût d'acquisition (y compris les frais accessoires) ou de production hors frais financiers.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en général suivant le mode linéaire en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- | | |
|---|-------------|
| · aménagements des constructions. | 10 à 20 ans |
| · agencements et installations | 5 à 15 ans |
| · matériel de transport | 4 à 5 ans |
| · matériel de bureau et matériel informatique | 3 à 7 ans |
| · mobilier | 10 ans |

Contrats de location-financement

En application de la méthode préférentielle, les immobilisations faisant l'objet d'un contrat de location financement sont comptabilisées en immobilisations avec inscription en contrepartie d'une dette financière, à leur juste valeur ou, si elle est inférieure, à la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location.

Elles sont amorties selon les règles appliquées aux immobilisations acquises, y compris lorsque la durée d'amortissement est supérieure à la durée du contrat, dès lors qu'il est fortement probable que l'entreprise acquerra le bien au terme du contrat.

Les plus-values éventuelles réalisées lors d'opérations de cessions-bails sont neutralisées : l'immobilisation concernée reste alors inscrite à l'actif pour sa valeur initiale et le plan d'amortissement d'origine est poursuivi.

Le groupe n'est pas lié par des contrats de location-financement de montant significatif, ce qui n'a pas généré de retraitement.

Dépréciation des éléments de l'actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles et corporelles font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période, leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Immobilisations financières

La valeur brute des immobilisations financières est constituée par leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

Une dépréciation des titres de participation est constatée lorsque la valeur devient inférieure à leur valeur comptable.

Les prêts et autres immobilisations financières font l'objet d'une dépréciation si leur caractère recouvrable est incertain.

Subventions d'investissement

Les subventions sont transférées en compte de régularisation au passif et reprises au compte de résultat consolidé au même rythme que les amortissements pour dépréciation des immobilisations qu'elles financent.

Stocks et en cours

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers,
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchand de bien – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Pour les travaux en cours, les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers le cas échéant) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la réalisation de l'opération est probable. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Pour les activités de promotion, les frais de commercialisation directement affectables à un lot sont comptabilisés en stock.

Les stocks de marchandises sont uniquement constitués des stocks liés à l'activité de marchand de bien.

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restants à commercialiser après la déclaration d'achèvement des travaux

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks durant la durée de construction de l'actif.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Toutefois, pour les créances présentant un risque de non recouvrement, une provision pour dépréciation est constituée.

Provisions pour risques et charges

Une provision est constatée lorsqu'une obligation à l'égard d'un tiers résultant d'un événement en cours à la date de clôture est susceptible d'engendrer une sortie probable de ressources sans contrepartie au moins équivalente attendue.

Engagements de retraite et prestations assimilées

Ces engagements sont comptabilisés sous forme de provision conformément à la méthode préférentielle.

Les indemnités de départ à la retraite sont estimées selon la méthode des unités de crédit projetées avec salaires en fin de carrière (recommandation ANC 2013-02).

Le calcul actuariel est réalisé dans le respect des conventions collectives ou accords en vigueur et repose sur les hypothèses suivantes :

- départ volontaire à la retraite à taux plein compris entre 65 ans et 67 ans,
- ancienneté du personnel à la date de départ à la retraite,
- probabilité de présence des salariés dans l'entreprise à l'âge de départ en retraite,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation de 0,34 %,
- indemnités soumises aux charges sociales.

Aucun engagement de retraite n'est partiellement ou totalement couvert par des contrats souscrits auprès de compagnies d'assurance :

Impôts différés

L'ensemble des conséquences fiscales positives ou négatives liées aux opérations réalisées par les sociétés consolidées, autres que celles prises en considération pour le calcul de l'impôt exigible, sont comptabilisées en impôts différés.

Les différences temporaires résultent d'opérations déjà réalisées ayant des conséquences fiscales appelées à se manifester par une différence future entre le résultat fiscal et le résultat comptable.

Les déficits fiscaux sont générateurs d'actifs d'impôts différés dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Le montant des impositions différées inscrites dans les comptes consolidés est calculé en utilisant la méthode du report variable. Selon cette méthode, le calcul des impôts différés est effectué sur la base du taux d'impôt courant à la clôture de l'exercice. Ce calcul est révisé chaque année compte tenu des changements de taux et de législation qui modifient la dette ou la créance latente.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation

Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 1 279 308€ au bilan consolidé.

Marchand de bien

Pour l'activité de marchand de bien, le chiffre d'affaires et la marge des opérations sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

A l'ouverture et compte tenu des pourcentages d'actabilité, aucun avancement de la marge sur les opérations n'est constaté.

Prestations de services

Les prestations de services sont essentiellement représentées par les activités d'administration de biens et d'agence immobilière.

Précision sur les critères retenus pour identifier les charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel se compose :

- des éléments exceptionnels par leur fréquence ou leur montant provenant des activités ordinaires,
- ainsi que des éléments ne provenant pas des activités ordinaires.

Le Code de commerce donne une courte définition du résultat exceptionnel : celui dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise (C. com. art. R 123-192). Aussi, les charges liées aux abandons et liquidations de programmes rentrent, selon nous, dans le cadre d'opérations courantes d'une activité de promotion immobilière.

Dans une récente recommandation, l'ANC, par interprétation de l'article R 123-192 précité, autorise d'inscrire en résultat exceptionnel certains produits et charges classés normalement par nature en exploitation. Cette recommandation de l'ANC définit les éléments exceptionnels comme des produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel et de nature à fausser la lecture de la performance de l'entreprise.

Les charges de liquidations et d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des opérations immobilières pilotées par l'agence d'Ile de France dues à des dysfonctionnements opérationnels d'un cadre, licencié pour faute grave au cours de l'exercice :

- SCCV CARRIERES SAINT LOUIS : mali de liquidation de 1 210 €
- SCCV PUTEAUX VOILIN : mali de liquidation de 135 043 €
- SCCV RAINCY MIDI : mali de liquidation de 132 757 €
- SCCV RAINCY OUEST : mali de liquidation de 15 252 €
- SCCV PARMAIN POINCARE : perte de l'exercice de 202 569 €
- SCCV MERY PLAQUET : perte de l'exercice de 233 488 €

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses (circonscrites à l'Ile de France) inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2020.

Résultat par action

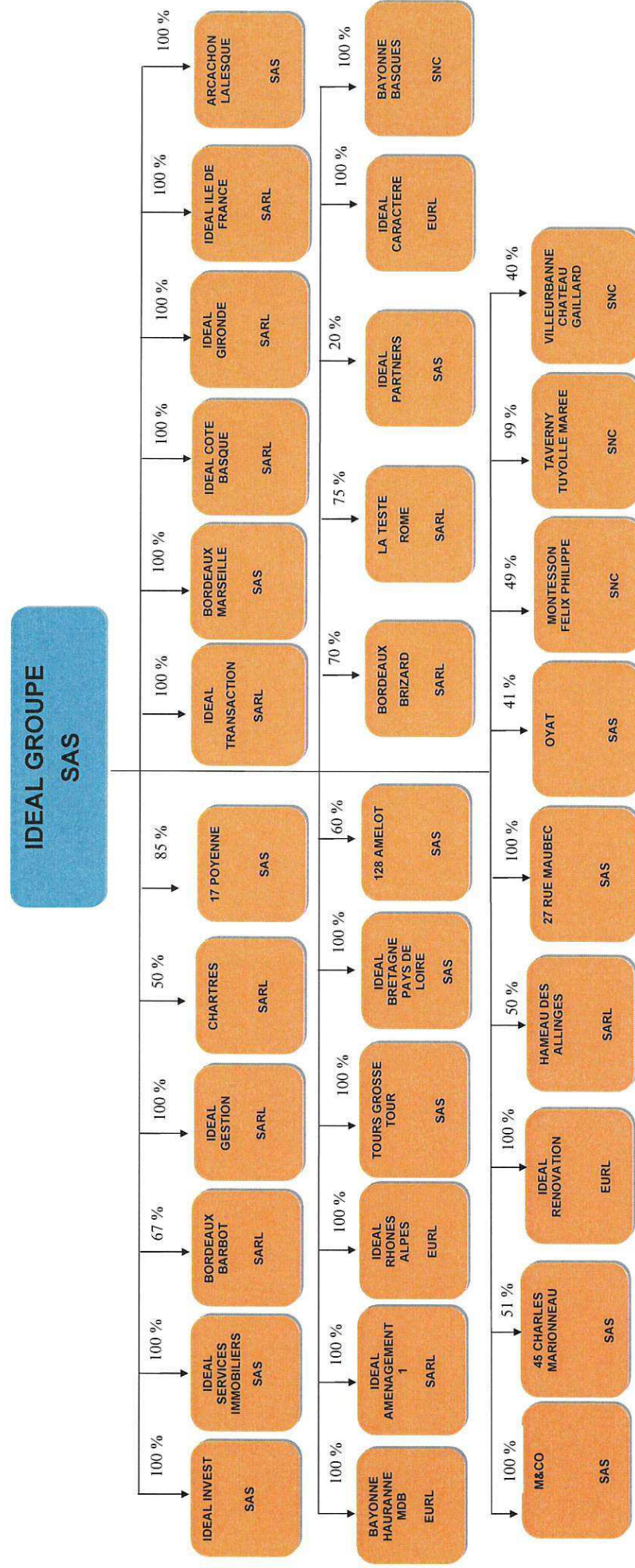
Le résultat pris en compte pour établir le résultat par action est le résultat revenant à l'entreprise consolidante (avis de l'O.E.C. n° 27), c'est-à-dire le « résultat net - part du groupe ».

Les titres pris en considération pour la détermination du résultat par action sont ceux qui donnent un droit illimité aux bénéfices.

La société consolidante n'a pas émis d'instruments dilutifs convertibles en actions ordinaires.

Périmètre de consolidation

Organigramme (sociétés commerciales)



Organigramme (Sociétés civiles de construction-vente)

IDEAL GROUPE
SAS



Périmètre de consolidation (1/3)

Nom	31/12/20		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêt
IDEAL GROUPE	Société mère		
IDEAL GESTION	IG	100.00	100.00
IDEAL TRANSACTION	IG	100.00	100.00
IDEAL GIRONDE	IG	100.00	100.00
IDEAL COTE BASQUE	IG	100.00	100.00
IDEAL ILE DE FRANCE	IG	100.00	100.00
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS	IG	100.00	100.00
CHARTRES	MEE	50.00	50.00
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)	IG	67.00	67.00
AB IDEAL	LIQUIDATION		
PROMETHEE INVEST 1	TUP	100.00	100.00
128 AMELOT	IG	60.00	60.00
BORDEAUX BRIZARD	IG	70.00	70.00
LA TESTE ROME	IG	75.00	75.00
BORDEAUX ALLAMANDIERS	IG	98.00	98.00
BAYONNE HAURANNE	IG	83.00	83.00
BEGLES JULES GUESDE	IG	78.00	78.00
BONNIERES REPUBLIQUE	LIQUIDATION		
BORDEAUX 205 THIERS	TUP	78.00	78.00
BORDEAUX DUBESSAN	IG	98.00	98.00
BORDEAUX MONDESIR	IG	98.00	98.00
BORDEAUX POURMANN	LIQUIDATION		
BORDEAUX TASSIGNY	LIQUIDATION		
CHAMPIGNY STALINGRAD	IG	100.00	100.00
CLOS DES CHARTONS	LIQUIDATION		
EVEIL URBAIN	ME	25.00	25.00
ILOTS DURCY	IP	50.00	50.00
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE	IG	73.00	73.00
GUJAN GLAIEULS	IG	74.80	74.80
LIBOURNE RUE PISTOULEY	ME	39.00	39.00
MEAUX PIERRIS	LIQUIDATION		
MERIGNAC ARISTIDE BRIAND	LIQUIDATION		
NANTEUIL PARIS	LIQUIDATION		
ORIGAMI BEGLES	LIQUIDATION		
SEIGNOSSE OSMONDE	IG	73.00	73.00
TALENCE LEYSOTTE	IG	98.00	98.00
VILLENAVE CLEMENCEAU	IG	48.00	48.00
VILLENAVE DE LABARRE	ME	25.00	25.00
VILLENAVE LES LACS	ME	25.00	25.00

Périmètre de consolidation (2/3)

Nom	31/12/20		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêt
VILLENAVE LES ETANGS	ME	35.00	35.00
VILLENAVE JACQUES BREL	ME	25.00	25.00
VILLENAVE RUE JOUHAUX	LIQUIDATION		
BAYONNE HAURANNE MDB	IG	100.00	100.00
BORDEAUX MAGINOT	IG	78.00	78.00
PUTEAUX VOILIN	LIQUIDATION		
BIARRITZ SAINT EXUPERY	LIQUIDATION		
MONT DE MARSAN DUPARC	IG	66.00	66.00
CARRIERES SAINT LOUIS	LIQUIDATION		
IDEAL AMENAGEMENT I	IG	100.00	100.00
IDEAL RHONE ALPES	IG	100.00	100.00
IDEAL PARTNERS	ME	20.00	20.00
GOMETZ MOLIERES	IG	78.00	78.00
LE MESNIL LECLERC	IG	52.00	52.00
ANTONY LANGLOIS	IG	98.00	98.00
TARNOS LABORDE	IG	66.00	66.00
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	58.00	58.00
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	IG	73.00	73.00
LE RAINCY MIDI	LIQUIDATION		
IDEAL CARACTERE	IG	100.00	100.00
BORDEAUX 195 THIERS	TUP	100.00	100.00
ELANCOURT LAUNAY	LIQUIDATION		
GAGNY SAINTE FOY	IG	48.00	48.00
MONTESON FELIX PHILIPPE	IP	49.00	49.00
ANGLET BERNAIN	LIQUIDATION		
BIDART ROSERAIE	IG	73.00	73.00
VAYRES BEL AIR	IP	50.00	50.00
HAMEAU DES ALLINGES	IP	50.00	50.00
IDEAL INVEST	IG	100.00	100.00
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE	IG	100.00	100.00
IDEAL RENOVATION	IG	100.00	100.00
45 CHARLES MARIONNEAU	IG	51.00	51.00
BAYONNE DUVERGIER	LIQUIDATION		
BAYONNE FRAIS	LIQUIDATION		
BAYONNE LOUNG	IG	98.00	98.00
BORDEAUX DELBOS	IG	98.00	98.00
BORDEAUX MARIONNEAU	LIQUIDATION		
BORDEAUX MARSEILLE	IG	100.00	100.00
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	IG	78.00	78.00
CARBON BLANC	IG	98.00	98.00
CENON CASSAGNE	LIQUIDATION		
COLOMBES ANATOLE France	IG	98.00	98.00

Périmètre de consolidation (3/3)

Nom	31/12/20		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêt
DAX HUGUES	IG	98.00	98.00
LE RAINCY OUEST	LIQUIDATION		
LYON NOTRE DAME	IG	98.00	98.00
MERY PLAQUET	IG	98.00	98.00
MEULAN CLEMENCEAU	IG	98.00	98.00
NEUVILLE HELENE	IG	54.00	54.00
PARMAIN POINCARE	IG	98.00	98.00
PAU LARRIBAU	IG	98.00	98.00
PUTEAUX MONTAIGNE	LIQUIDATION		
SAS 17 POYENNE	IG	85.00	85.00
27 RUE MAUBEC	IG	100.00	100.00
SAS OYAT	IG	41.00	41.00
TAVERNY TUYOLLE MAREE	IG	99.00	99.00
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	IP	40.00	40.00
PROMETHEE INVEST 2	TUP	100.00	100.00
ARCACHON LAESQUE	IG	100.00	100.00
BAYONNE BASQUES	IG	100.00	100.00
BAYONNE LAHARIE	IG	98.00	98.00
BAYONNE PANNECAU	IG	100.00	100.00
BIARRITZ CHARCOT	IG	98.00	98.00
BORDEAUX PIECHAUD	IG	98.00	98.00
EPONE BENOIT	IG	98.00	98.00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	IG	98.00	98.00
LE BOUSCAT LIBERATION	IG	98.00	98.00
LYON SAINT ALBAN	IG	98.00	98.00
MERIGNAC LES RENARDEAUX	IG	98.00	98.00
NANTES BAYARD	IG	98.00	98.00
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	IG	98.00	98.00
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	IG	98.00	98.00
IKONE	IP	50.00	50.00
TALENCE PEYBOUQUET	IG	98.00	98.00
TOURS GROSSE TOUR	IG	100.00	100.00
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	IG	98.00	98.00
URRUGNE KAFARTENEA	IG	98.00	98.00
M&CO	IG	100.00	100.00

(1) Méthodes de consolidation :
IG : intégration globale
IP : intégration proportionnelle
ME : mise en équivalence

Sociétés exclues du périmètre

■ Cas des SCCV :

L'activité économique d'une SCCV conditionne la réalisation de la construction vente à l'obtention du permis de construire déposé en Mairie. Aussi, plusieurs éléments peuvent conduire à des abandons de programmes ainsi qu'à l'obtention d'agrégats de type « total bilan » et « niveau de résultat » non significatifs à l'échelle de la consolidation.

Aussi, il a été décidé au cas particulier du Groupe IDEAL, d'exclure du périmètre les entités concernées par les situations énoncées ci-dessous :

- SCCV créée pour porter un programme n'ayant pas encore obtenu l'accord du permis de construire / pour lequel le permis de construire a été refusé
- SCCV portant un programme abandonné et ayant à ce titre vocation à faire l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans les années suivantes
- SCCV portant un programme ayant obtenu l'accord du permis de construire dans les mois précédant la clôture et présentant à ce titre des agrégats non significatifs.

La liste exhaustive des sociétés concernées est présentée ci-dessous :

	% détention
AMBARES JOSEPH CABANE	99.80
BEGLES CHARLES GOUNOD	98.00
BEGLES DURCY	63.00
BEGLES JOSE MARCO	99.80
BEGLES SEMBAT	73.00
ORIGAMI BOCAGE	40.00
ST MEDARD FOURCADE	99.80
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	50.00
ANDRESY COUTAYES	98.00
CHANIERIS RICHELIEU	98.00
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98.00

■ Cas des FONCIERES

L'article L 233-19 II 1° du Code de commerce prévoit qu'une filiale ou participation peut être laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsque ses actions ou parts ne sont détenues qu'en vue de leur cession ultérieure.

Le règlement ANC n° 2020-01 (art. 212-1) reprend telle quelle cette exclusion facultative du périmètre de consolidation de titres détenus uniquement en vue de leur cession ultérieure.

Néanmoins, il ne donne pas de précision concernant le délai maximum de revente des titres ainsi acquis. Aucune limitation de durée n'étant prévue, une telle exclusion du périmètre ne peut être retenue, à notre avis, que si la cession est prévue dans un avenir proche à horizon 5 ans.

Au cas présent, l'usufruit des SCI FONCIERE VM 1 et FONCIERE VM 2 a été cédé pour une durée de 15 ans, ce qui rend non applicable la notion de « détention temporaire » au sens du règlement ANC n° 2020-01.

Néanmoins, sans définir précisément la notion de « détention temporaire » et/ou d'« avenir proche », le bulletin CNCC (Bull. n° 117, mars 2000, EC 99-81, p. 85 s.) considère que la détention par un usufruitier, des pouvoirs de direction liés à la détention de la majorité des droits de vote en AGO constitue une détention durable des droits de vote et impose la consolidation par l'usufruitier de l'entité dont les titres sont démembrés.

À contrario, la détention des pouvoirs de direction liés à la détention de la majorité des droits de vote en AGO par les nus-propriétaires emporte pour conséquence d'imposer la consolidation par ces derniers. Les statuts des sociétés FONCIERE VM 1 et FONCIERE VM 2 donnent tous pouvoirs aux nus-propriétaires à effet de disposer de tous les biens immobiliers appartenant aux SCI. Pour ces deux SCI la notion de contrôle avec le Groupe n'étant pas établie, elles n'entrent pas dans le périmètre consolidé.

Entités ad hoc

Il n'existe aucune autre structure juridique susceptible d'être intégrée au périmètre de consolidation au titre des entités ad hoc.

Analyse du bilan et du compte de résultat

■ Informations relatives au bilan

■ Écarts d'acquisition

Sociétés	Montant brut 31/12/20	Cumul amort.	Montant net 31/12/20
Idéal Groupe	5 666	5666	
Agence A Immo			
- écart d'acquisition	861 264		861 264
- fonds de commerce	20 515		20 515
Idéal Cote Basque	3 101		3 101
Idéal Gestion	654 769		654 769
Idéal Transaction	34 940		34 940
Oyat	15 365		15 365
Les chais	1 536		1 536
TOTAL	1 597 156	5 666	1 591 490

IDEAL SERVICES IMMOBILIERS (AGENCE A IMMO 2000)

L'écart d'acquisition de 861.264€ a été généré lors de la prise de contrôle de la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS par la société IDEAL GESTION en 2016.

À la fin du second semestre 2021, la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS a fait l'objet d'une cession. Un test de dépréciation a été conduit sur la base de la lettre d'intention et des documents juridiques encadrant la cession, afin de s'assurer que la valeur retenue au titre de l'écart d'acquisition pour cette société ne devait pas être dépréciée au 31 décembre 2020.

IDEAL GESTION

L'écart d'acquisition de 654.769€ a été généré lors de la prise de contrôle de la société IMMO SAINT PIERRE par la société IDEAL GESTION en 2016. La société IMMO SAINT PIERRE ayant par la suite fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au bénéfice de la société IDEAL GESTION, le montant d'écart d'acquisition est à ce jour porté sur cette société.

La société IDEAL GESTION a cédé son fonds de commerce concomitamment à la cession d'IDEAL SERVICES IMMOBILIERS au profit du même acquéreur, au second semestre 2021. Un test de dépréciation a été conduit sur la base de la lettre d'intention et des documents juridiques encadrant la cession, afin de s'assurer que la valeur retenue au titre de l'écart d'acquisition pour cette société ne devait pas être dépréciée au 31 décembre 2020.

■ Immobilisations incorporelles

	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes 31/12/20
Frais d'établissement	1 904	1 904	
Frais de recherche			
Concessions, brevets, licences	734 254	376 653	357 601
Droit au bail	110 000		110 000
Fonds de commerce			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes s/ immo incorp.			
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	846 158	378 557	467 601

■ Immobilisations corporelles

	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes 31/12/20
Terrains			
Constructions			
Installations tech, mat et outillages ind.			
Autres immobilisations corporelles	1 886 718	596 612	1 290 106
Immobilisations corporelles en cours	40 254		40 254
Avances et acomptes s/ immo corp.			
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 926 972	596 612	1 330 360

■ Immobilisations financières

· Titres mis en équivalence

Sociétés	Valeurs Brutes 31/12/20	Provisions	Valeurs Nettes 31/12/20	Contribution au résultat aux réserves consolidé	
Eveil Urbain	321 423		321 423	321 173	250
Ideal partners	11 519		11 519	-1 068	12 587
Libourne rue Pistouley	106 370		106 370	-150 407	256 777
Villenave les lacs	50		50	-200	250
Chartres	4 658		4 658	-7 849	12 507
Villenave de labarre				-1 029	250
Villenave les étangs				-1 896	350
Villenave Jacques Brel				-296	250
TOTAL	444 020		444 020	158 428	283 221

· Autres immobilisations financières

	Valeurs Brutes	Provisions	Valeurs Nettes 31/12/20
Titres de participations	191 874	26 541	165 333
Créances ratt. à des participations conso.			
Créances ratt. à des participations non conso.			
Autres titres immobilisés	14 537		14 537
Prêts			
Autres immobilisations financières	109 819		109 819
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	316 230	26 541	289 689

Les titres de participation figurants à l'actif du bilan consolidé pour un montant net de 165 333€ sont relatifs à des sociétés exclues du périmètre consolidé.

▪ **Stock et en-cours**

	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes 31/12/20
Matières premières			
En cours biens	28 743 153		28 743 153
Produits finis	627 934		627 934
Marchandises	2 866 021		2 866 021
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	32 237 108		32 237 108

▪ **Créances**

	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes 31/12/20
Avances et acomptes versés	231 814		231 814
Clients	41 222 977	19 328	41 203 649
Créances sociales	25 346		25 346
Créances fiscales	5 885 223		5 885 223
Comptes courants débiteurs	1 083 009		1 083 009
Créances sur cession d'immos			
Débiteurs divers	4 365 999		4 365 999
Capital souscrit appelé non versé	500		500
TOTAL CREANCES	52 814 868	19 328	52 795 540

Échéances

	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Avances et acomptes versés	231 814	
Clients	41 222 977	
Créances sociales	25 346	
Créances fiscales	5 885 223	
Comptes courants débiteurs	1 083 009	
Créances sur cession d'immos		
Débiteurs divers	4 365 999	
Capital souscrit appelé non versé	500	
TOTAL	52 814 868	

▪ Trésorerie

	Valeurs 31/12/20
Valeurs mobilières de placement	
Prov.dép.valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	13 876 101
Concours bancaires courants	-23 058 111
TOTAL TRESORERIE NETTE	-9 182 010

▪ Comptes de régularisation

	Valeurs 31/12/20
Charges constatées d'avance	347 987
Charges à répartir sur plusieurs exercices	
Compte de liaison actif	
Ecart de conversion actif	
TOTAL COMPTES REGULARISATION ACTIF	347 987
Produits constatés d'avance	20 746 713
Compte de liaison passif	
Ecart de conversion passif	
TOTAL COMPTES REGULARISATION PASSIF	20 746 713

▪ Impôt sur les bénéfices – Impôts différés – preuve d’impôt

Analyse de la charge d’impôts de la période

	31/12/20
Charge / Produit d’impôt exigible	7 795
Charge / Produit net d’impôt différé	-2 076 276
Charge / Produit d’impôt total	-2 068 481

Ventilation des actifs et passifs d’impôts différés

	31/12/20
Impôt différé Actif	3 463 485
Impôt différé Passif	158 884
Solde net	3 304 601
dont - différences temporaires	-784 520
- reports fiscaux déficitaires	4 089 121

Les impôts différés calculés au 31 décembre 2020 ont été déterminés en tenant compte des nouvelles règles et des nouveaux taux d’impôts qui ont été votés et son appliqués en fonction du planning prévisionnel de réalisation des impôts. Il n’a pas été constaté par prudence d’impôt différé actif sur les reports déficitaires d’une société :

- IDEAL SERVICES IMMOBILIER : 544 K€

L’activation des déficits reportables se base sur les perspectives de résultats futurs, issues des business plan réalisés par le Groupe IDEAL, qui considère avoir la capacité à horizon 5 ans de générer des bénéfices suffisants pour couvrir un actif d’impôt de 3 304 K€, constaté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020.

Preuve d'impôt

	31/12/20
Résultat consolidé avant impôt	-7 814 786
Taux d'impôt de droit commun de la société mère	25.00%
Charge / Produit d'impôt théorique	-1 953 697
Différences fiscales permanentes	42 388
Différences de taux d'impôt	-223 005
Décalage temporaire SCCV	140 847
Crédits d'impôt	-77 369
Impôt des sociétés mises en équivalence	2 229
Amortissements écarts d'acquisition et fonds commerciaux	160
Autres	-34
Charge / Produit d'impôt comptabilisé	-2 068 481

Variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total capitaux propres
Capitaux propres d'ouverture	10 514 400	423 464	2 556 764		13 494 628
Affectation résultat					
Résultat de l'exercice				-6 305 493	-6 305 493
Augmentation de capital					
Dividendes versés			-18 751		-18 751
Autres mouvements		-207 851			-207 851
Variations de périmètre			29 002		29 002
31 décembre 2020	10 514 400	215 613	2 567 015	-6 305 493	6 991 535

Variation des intérêts minoritaires

	Intérêts hors groupe
Capitaux propres d'ouverture	161 396
Résultat hors groupe	559 188
Dividendes versés aux minoritaires	-18 644
Variation de périmètre	-30 633
Autres mouvements	
31 décembre 2020	671 307

■ Provisions pour risque et charges

	Mouve- ments périmètre	Augment.	Diminut.	Autres variations	Valeurs 31/12/20
Prov. pour litiges	2 250	107 000	2 250		107 000
Prov. pour garanties données					
Prov. pour pertes sur marchés à terme					
Prov. pour amendes et pénalités					
Prov. pour pertes de change					
Prov. pour autres risques		112 300			112 300
Prov. situation nette négative titres MEQ	12 895		10 524		2 371
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES	15 145	219 300	12 774		221 671
Prov. pour pensions	96 533	102 437	1 235		197 735
Prov. pour impôts					
Prov. pour renouvellement d'immo.					
Prov. pour grosses réparations					
Prov. pour retraites anticipées					
Prov. pour restructuration					
Prov. pour autres charges					
TOTAL PROVISIONS POUR CHARGES	96 533	102 437	1 235		197 735
TOTAL PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	111 678	321 737	14 009		419 406

■ Dettes financières

	Valeurs 31/12/20
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	8 869 126
Emprunts auprès des éts de crédit	6 224 472
Dettes participations des salariés	
Dettes financières diverses	4 500
Dettes financières crédit-bail	
Dettes financières sur programmes immobiliers	23 167 470
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	38 265 568

Échéances

	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires	4 869 126	4 000 000	
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 269 217	1 623 139	332 116
Dettes participations des salariés			
Dettes financières diverses		4 500	
Dettes financières crédit-bail			
Dettes financières sur programmes immobiliers	17 867 470	5 300 000	
TOTAL	27 005 813	10 927 639	332 116

Historiquement, le Groupe IDEAL finance les programmes des SCCV ainsi que les opérations de marchand de bien par voie d'autorisation de découvert, à échéance inférieure à un an.

Dans le cas particulier de la SCCV ANTONY LANGLOIS, deux emprunts in fine ont été souscrits pour un montant de 5 300 000€ de capital, dont le terme est fixé en 2022.

▪ Autres dettes

	Valeurs 31/12/20
Fournisseurs et comptes rattachés	13 390 432
Avances et acomptes reçus	4 441 962
Dettes sociales	3 015 797
Dettes fiscales	9 770 279
Fournisseurs d'immobilisations	58 306
Comptes courants créditeurs	5 983 821
Dettes diverses	1 922 571
TOTAL AUTRES DETTES	38 583 168

Échéances

	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	13 390 432		
Avances et acomptes reçus	4 441 962		
Dettes sociales	3 015 797		
Dettes fiscales	9 770 279		
Fournisseurs d'immobilisations	58 306		
Comptes courants créditeurs	5 983 821		
Dettes diverses	1 922 571		
TOTAL	38 583 168		

■ Informations relatives au compte de résultat

■ Charges d'exploitation

	31/12/20
Achats matières 1ères & autres appro.	53 409 958
Variation stocks matières 1ères & aut. appro.	
Achats de sous-traitance	3 860 268
Achats non stockés, matériels et fournitures	163 595
Autres services extérieurs	1 619 706
Achats de marchandises	
Variation stocks de marchandises	1 343 675
Autres charges externes	3 669 242
Impôts, taxes et versements assimilés	254 868
Rémunération du personnel	5 652 637
Charges sociales	2 358 712
Participation des salariés	
Dotations amort. et prov. d'exploitation	781 161
Autres charges d'exploitation	187 372
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	73 301 194

■ Charges de personnel

	31/12/20
Salaires et traitements	5 652 637
Charges sociales	2 358 712
Participation des salariés	
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	8 011 349

▪ Effectif moyen

	31/12/20
Ingénieurs et cadres	65
Techniciens et agents de maîtrise	2
Employés et ouvriers	27
Intérimaires	
Personnel détaché ou mis à disposition	
TOTAL	94

▪ Résultat financier

	31/12/20
Total des dividendes	7 325
Autres produits de participation	8 076
Produits des autres immobilisations financ.	
Revenus des autres créances et VMP	
Gains de change	
Produits nets sur cession de VMP	2 974
Autres produits financiers	22
Reprises sur prov. et amort. financiers	
Transfert de charges financières	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	18 397
Dotation aux prov. et amort. financiers	10 914
Intérêts et charges assimilées	761 148
Pertes de change	
Charges nettes sur cession de VMP	8 110
Autres charges financières	29 135
TOTAL CHARGES FINANCIERES	809 307
RESULTAT FINANCIER	-790 910

■ Résultat exceptionnel

	31/12/20
Produits exceptionnels sur op. de gestion	
Produits exceptionnels sur ex. antérieurs	388
Produits de cession d'éléments d'actifs	5 452
Subventions virées au résultat	
Autres produits exceptionnels	509
Reprises de provisions exceptionnelles	
Transferts de charges exceptionnelles	
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 349
Charges exceptionnelles sur op. de gestion	24 078
Charges sur exercices antérieurs	
VNC des éléments d'actifs cédés	-22 162
Autres charges exceptionnelles	989 377
Dotations de provisions exceptionnelles	29 978
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 021 271
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-1 014 922

Les charges de liquidations et d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des opérations immobilières pilotées par l'agence d'Ile de France dues à des dysfonctionnements opérationnels d'un salarié, licencié pour faute grave au cours de l'exercice :

- SCCV CARRIERES SAINT LOUIS : mali de liquidation de 1 210 €
- SCCV PUTEAUX VOILIN : mali de liquidation de 135 043 €
- SCCV RAINCY MIDI : mali de liquidation de 132 757 €
- SCCV RAINCY OUEST : mali de liquidation de 15 252 €
- SCCV PARMAIN POINCARE : perte de l'exercice de 202 569 €
- SCCV MERY PLAQUET : perte de l'exercice de 233 488 €

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses (circoncises à l'Ile de France) inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2020. Il représente un total de 720 319 € sur les 989 377€ « d'autres charges exceptionnels ».

Les 269 058€ restants sont issus des comptes sociaux.

Autres informations

■ Données sectorielles

■ Chiffre d'affaires par secteur d'activité

	31/12/20
Promotion immobilière	40 020 997
Marchand de bien	33 333
Prestations de services	2 585 999
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	42 640 329

■ Immobilisations par secteur d'activité

	Promotion immobilière	Marchand de bien	Prestations de services	Total
Ecart d'acquisition	3 101	16 901	1 571 488	1 591 490
Immobilisations incorporelles			467 601	467 601
Immobilisations corporelles	165 578		1 164 782	1 330 360
Immobilisations financières	464 246	62 593	206 870	733 709
TOTAL	632 925	79 494	3 410 741	4 123 160

■ Engagements hors bilan

	31/12/20
Dettes garanties par des sûretés réelles	593 342

■ Parties liées

Aucune transaction significative effectuée avec des parties liées et non conclue à des conditions normales de marché n'a été identifiée.

■ Informations diverses

■ Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2020, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent, pour l'ensemble du groupe, à 120 433 Euros.

■ Épidémie de Covid-19

A la date du 16 mars 2020, le gouvernement français a édicté des dispositions strictes relatives à l'épidémie de Covid-19. Puis à la date du 29 octobre 2020, le gouvernement français a instauré un nouveau confinement qui s'est terminé le 15 décembre 2020 avec la mise en place d'un couvre-feu.

- Ces différentes mesures ont eu pour conséquence le ralentissement des travaux en cours ainsi que le décalage temporel de livraisons portant sur des programmes de marchand de bien et de construction-vente.
- Des mesures de chômage partiel ont été mises en place pendant la période à l'échelle du Groupe pour les postes ne permettant pas le télétravail.

La société a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents de la crise Covid-19 sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est l'une des deux approches recommandées par l'Autorité des Normes Comptables dans ses recommandations et observations du 18 mai 2020 relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1^{er} janvier 2020.

■ Évènements postérieurs à la clôture

- Le début de l'année 2021 a été marquée par la reconduction des mesures sanitaires décidées par le Gouvernement. Eu égard à une situation extrêmement évolutive, il est difficile d'en estimer les impacts financiers sur l'exercice 2021, mais le groupe estime que cette crise ne génère pas à ce stade d'incertitude significative liée à la continuité d'exploitation.
- À la fin du second semestre 2021, la société IDEAL GESTION a cédé les actions qu'elle détenait dans la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS, représentant 100% de son capital social. De même, elle a cédé le fonds de commerce inscrit à son actif, au profit de la même société acquéreuse.
- La dette obligataire souscrite en 2019, portée par les sociétés IDEAL GROUPE et IDEAL INVEST pour un montant initial de 5.6 millions d'euros a été remboursée partiellement sur le premier semestre 2021, pour un montant de 4.6 millions d'euros.
- En date du 10 mai 2021, IDEAL GROUPE a cédé 0.1% du capital social de la société IDEAL INVEST à la société OBJECTIF CONSTRUCTION 165 pour un montant de 1 Euro.

IDEAL GROUPE

Société par actions simplifiée
au capital de 10 514 400 euros
Siège social : 7 Rue Crozilhac
33000 BORDEAUX
532 657 491 RCS BORDEAUX

RAPPORT DE GESTION DE LA PRESIDENTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 24 SEPTEMBRE 2021

Exercice clos le 31 décembre 2020

Chères associées,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des Commissaires aux Comptes.

I. COMPTES SOCIAUX

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, notre chiffre d'affaires a augmenté de 7,39 % par rapport à l'exercice précédent.

En 2020, le report des élections municipales, l'interruption des chantiers, la suspension des délais de recours PC et d'instruction des permis de construire ont fortement pénalisé la performance économique du groupe, malgré la stabilisation des charges de structure, un gel des embauches et la réduction d'une dizaine de postes essentiellement concentrés sur le siège.

Le résultat net comptable de l'entreprise est déficitaire de 1 852 480,88 euros.

Les transmissions universelles de patrimoine des sociétés suivantes ont été réalisées :

- SAS PROMETHEE INVEST 1
- SAS PROMETHEE INVEST 2
- SCCV BORDEAUX 205 THIERS
- SARL BORDEAUX 195 THIERS

Aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire en date du 4 novembre 2020, la collectivité des associés a décidé de nommer la Société BSF Audit SAS en qualité de Co-Commissaire aux comptes titulaire de la Société pour un mandat de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la consultation annuelle des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons ouvert les établissements situés :

- 21-35 rue de École Normale 33200 BORDEAUX
- 86 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS PERRET
- 13 rue Sainte Ursule 31000 TOULOUSE

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons fermé les établissements situés :

- 109 rue de la Course 33000 BORDEAUX,
- 13 rue Sainte Ursule 31000 TOULOUSE

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, nos filiales et participations ont réalisé les chiffres annexés aux comptes annuels.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le début de l'année 2021 a été marquée par la reconduction des mesures sanitaires décidées par le Gouvernement et la forte hausse de prix des matières premières.

Ces événements auront encore des impacts sur l'activité 2021 en matière de calendrier et rentabilité de certains projets.

A ce stade les conséquences précises de cette crise sur la situation et les perspectives d'avenir de l'entreprise ne peuvent être évaluées.

- Dans une logique de consolidation de sa croissance et dans le but de concentrer ses efforts et ses moyens sur son activité de promotion, le groupe par ailleurs pris des axes stratégiques forts :
 - Au 1er janvier 2021 l'ensemble des collaborateurs en lien avec le client final, des vendeurs jusqu'au SAV en passant par « Le Club » by IDEAL, ont été transférés dans une structure ad-hoc nommée IDEAL Transaction, pilotée indépendamment et avec ses propres objectifs de rentabilité. Dès 2021 cette structure devrait générer 1,5M€ de résultat.
 - Le 1^{er} juillet 2021, la structure de syndic/gestion IDEAL Services Immobiliers a été cédée par IDEAL Groupe au groupe SERGIC dans le cadre d'un partenariat stratégique de long terme. Les clients neufs d'IDEAL Groupe continueront de bénéficier d'une offre de syndic/gestion personnalisée « IDEAL by SERGIC » qui sera coadministrée par les deux groupes.
 - Le LAB by IDEAL, structure internalisée ayant développé l'outil métier « Xpérience Immo » a vocation à devenir un spin off commercialisant sa solution auprès d'autres promoteurs. Deux promoteurs devraient devenir clients de la solution d'ici fin 2021.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous avons obtenu un crédit d'impôt recherche d'un montant de 73 619,00 euros au titre de l'exercice 2020.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Durant l'été 2020, face au ralentissement engendré par la crise COVID, le groupe a choisi de renforcer significativement ses efforts de développement afin de passer dès 2021 la barre des 1500 lots sous promesse d'achat foncier. Cette stratégie porte actuellement ses fruits puisqu'au 30 juin 2021 le prévisionnel de lots sous promesse d'achat foncier à fin 2021 s'élève à environ 1750 lots.

Le groupe a désormais pour objectif de consolider la forte augmentation de son développement opérationnel qui sera enregistrée en 2021 et se donne pour ambition de stabiliser la signature d'environ 2200 lots sous promesse chaque année jusqu'en 2024.

Cette stabilisation du développement aura pour effet de rééquilibrer les volumes en développement avec les volumes en chantier et doit aboutir d'ici 2024 à la réservation et la livraison récurrente d'environ 2200 lots par an, se traduisant par une solide performance financière et une importante reconstitution de la trésorerie et des capitaux propres.

La structure 2021 et les recrutements jusqu'en 2024 ont été dimensionnés pour atteindre ces objectifs. A ce jour, les marchés de Rennes, Toulouse et Annecy sont adressés depuis les Agences régionales les plus proches (Nantes, Bordeaux, Lyon) ne nécessitant pas de nouvelle ouverture d'agence à moyen terme.

Du 1^{er} janvier 2021 au 31 juillet 2021 :

- le groupe a déjà procédé à 12 acquisitions foncières, à comparer à 3 acquisitions sur l'ensemble de l'exercice 2020.
- 718 lots sont passés sous promesse d'acquisition foncière à comparer à 590 sur l'ensemble de l'année 2020.
- 322 lots ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à comparer à 228 sur l'ensemble de l'année 2020.
- 380 lots ont été réservés à comparer à 458 sur l'ensemble de l'année 2020.

Ces indicateurs laissent entrevoir un retour à la rentabilité du groupe sur l'année 2021.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Activité des filiales et participations

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre Société et des sociétés qu'elle contrôle.

Prises de participation ou prises de contrôle

Nous vous signalons que notre Société a pris, au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

SOCIETE	% de contrôle	% d'intérêt
ARCACHON LALESQUE	100,00	100,00
BAYONNE BASQUES	100,00	100,00
BAYONNE LAHARIE	98,00	98,00
BAYONNE PANNECAU	100,00	100,00
BIARRITZ CHARCOT	98,00	98,00
BORDEAUX PIECHAUD	98,00	98,00
EPONE BENOIT	98,00	98,00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	98,00	98,00
LE BOUSCAT LIBERATION	98,00	98,00
LYON SAINT ALBAN	98,00	98,00
MERIGNAC LES RENARDEAUX	98,00	98,00
NANTES BAYARD	98,00	98,00
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	98,00	98,00
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	98,00	98,00

IKONE	50,00	50,00
TALENCE PEYBOUQUET	98,00	98,00
TOURS GROSSE TOUR	100,00	100,00
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	98,00	98,00
URRUGNE KAFARTENEA	98,00	98,00
M&CO	100,00	100,00
CHAMPIGNY STALINGRAD	100,00	100,00

Cession de participations

Nous vous signalons que notre Société a cédé, au cours de l'exercice écoulé, les participations suivantes :

SOCIETE	% de contrôle 31.12.2020	% de contrôle 31.12.2019	% cédé
GAGNY SAINTE FOY	48,00	98,00	50,00
MONTESSON FELIX PHILIPPE	49,00	78,00	30,00
SAS OYAT	41,00	51,00	10,00
TAVERNY TUYOLLE MAREE	99,00	100,00	1,00
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	40,00	98,00	58,00
LE TEICH RUE DES FLEURS	0,00	35,00	35,00
VILLENAVE MIRIEU	0,00	35,00	35,00

Sociétés contrôlées

Notre société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

SOCIETE	% de contrôle	% d'intérêt
IDEAL GESTION	100,00	100,00
IDEAL TRANSACTION	100,00	100,00
IDEAL GIRONDE	100,00	100,00
IDEAL COTE BASQUE	100,00	100,00
IDEAL ILE DE FRANCE	100,00	100,00
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS	100,00	100,00
CHARTRES	50,00	50,00
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)	67,00	67,00
128 AMELOT	60,00	60,00
BORDEAUX BRIZARD	70,00	70,00
LA TESTE ROME	75,00	75,00
BORDEAUX ALLAMANDIERS	98,00	98,00
AMBARES JOSEPH CABANE	99,80	99,80
BAYONNE HAURANNE	83,00	83,00

BEGLES CHARLES GOUNOD	98,00	98,00
BEGLES DURCY	63,00	63,00
BEGLES JOSE MARCO	99,80	99,80
BEGLES JULES GUESDE	78,00	78,00
BEGLES SEMBAT	73,00	73,00
BORDEAUX DUBESSAN	98,00	98,00
BORDEAUX MONDESIR	98,00	98,00
CHAMPIGNY STALINGRAD	100,00	100,00
ILOTS DURCY	50,00	50,00
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE	73,00	73,00
GUJAN GLAIEULS	74,80	74,80
SEIGNOSSE OSMONDE	73,00	73,00
ST MEDARD FOURCADE	99,80	99,80
TALENCE LEYSOTTE	98,00	98,00
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	50,00	50,00
BAYONNE HAURANNE MDB	100,00	100,00
BORDEAUX MAGINOT	78,00	78,00
MONT DE MARSAN DUPARC	66,00	66,00
IDEAL AMENAGEMENT I	100,00	100,00
IDEAL RHONE ALPES	100,00	100,00
GOMETZ MOLIERES	78,00	78,00
LE MESNIL LECLERC	52,00	52,00
ANTONY LANGLOIS	98,00	98,00
TARNOS LABORDE	66,00	66,00
VILLEPINTE HOCHÉ	58,00	58,00
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	73,00	73,00
IDEAL CARACTERE	100,00	100,00
BORDEAUX 195 THIERS	100,00	100,00
BIDART ROSERAIE	73,00	73,00
VAYRES BEL AIR	50,00	50,00
HAMEAU DES ALLINGES	50,00	50,00
IDEAL INVEST	100,00	100,00
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE	100,00	100,00
IDEAL RENOVATION	100,00	100,00
45 CHARLES MARIONNEAU	51,00	51,00
ANDRESY COUTAYES	98,00	98,00
BAYONNE LOUNG	98,00	98,00
BORDEAUX DELBOS	98,00	98,00
BORDEAUX MARSEILLE	100,00	100,00
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	78,00	78,00
CARBON BLANC	98,00	98,00
CHANIERS RICHELIEU	98,00	98,00
COLOMBES ANATOLE France	98,00	98,00
DAX HUGUES	98,00	98,00
LYON NOTRE DAME	98,00	98,00

MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98,00	98,00
MERY PLAQUET	98,00	98,00
MEULAN CLEMENCEAU	98,00	98,00
NEUVILLE HELENE	54,00	54,00
PARMAIN POINCARE	98,00	98,00
PAU LARRIBAU	98,00	98,00
SAS 17 POYENNE	85,00	85,00
27 RUE MAUBEC	100,00	100,00
TAVERNY TUYOLLE MAREE	99,00	99,00
ARCACHON LALESQUE	100,00	100,00
BAYONNE BASQUES	100,00	100,00
BAYONNE LAHARIE	98,00	98,00
BAYONNE PANNECAU	100,00	100,00
BIARRITZ CHARCOT	98,00	98,00
BORDEAUX PIECHAUD	98,00	98,00
EPONE BENOIT	98,00	98,00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	98,00	98,00
LE BOUSCAT LIBERATION	98,00	98,00
LYON SAINT ALBAN	98,00	98,00
MERIGNAC LES RENARDEAUX	98,00	98,00
NANTES BAYARD	98,00	98,00
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	98,00	98,00
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	98,00	98,00
IKONE	50,00	50,00
TALENCE PEYBOUQUET	98,00	98,00
TOURS GROSSE TOUR	100,00	100,00
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	98,00	98,00
URRUGNE KAFARTENEA	98,00	98,00
M&CO	100,00	100,00
FONCIERE VM 1	100,00	100,00
FONCIERE VM 2	100,00	100,00

SUCCURSALES

Conformément aux dispositions de l'article L. 232-1, II du Code de commerce, nous vous indiquons que notre Société a 4 succursales situées respectivement :

CODE POSTAL	VILLE	ADRESSES	SIRET
33000	BORDEAUX	7 Rue Crozilhac	532 657 491 00066
92300	LEVALLOIS PERRET	86 Rue Anatole France	532 657 491 00090
33000	BORDEAUX	21-35 Rue de l'École normale	532 657 491 00082
33000	BORDEAUX	6 Cours de Verdun	532 657 491 00058

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires s'est élevé à 5 347 859 euros contre 4 979 716 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 733 341 euros contre 1 000 581 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 3 313 077 euros contre 3 121 284 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 104 283 euros contre 83 581 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 469 348 euros contre 2 186 188 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 1 031 957 euros contre 858 766 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 47 personnes contre 37 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 377 887 euros contre 235 858 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres charges s'élève à 30 318 euros contre 1 629 euros pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 7 326 871 euros contre 6 487 306 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -1 245 671 euros contre -507 009 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -469 373 euros (2 887 007 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à -1 715 044 euros contre 2 379 998 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -214 806 euros contre -301 060 euros pour l'exercice précédent.
- d'un impôt sur les sociétés de -77 369 euros contre -118 575 euros pour l'exercice précédent,

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de -1 852 481 euros contre un bénéfice de 2 197 513 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2020, le total du bilan de la Société s'élevait à 33 727 640 euros contre 33 455 401 euros pour l'exercice précédent.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 1 852 480,88 euros et de bien vouloir affecter ladite perte de la manière suivante :

- En totalité au compte "report à nouveau" -1 852 480,88 euros

Nous vous demandons de prendre acte que le compte « Autres réserves » s'élève, à la clôture de l'exercice, à la somme de 7 665 224,25 euros, de décider de prélever la somme de 660 030,00 euros à due concurrence, et conformément à l'article 31 des Statuts, de distribuer l'intégralité de cette somme, soit 660 030,00 euros à titre de Dividende Prioritaire, réservé exclusivement à la Société LATRICOGNE CAPITAL, titulaire de 12 572 actions de préférence, soit 52,50 euros par actions.

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

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39, 4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 70 443 euros.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 227-10 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à ce même article et conclues au cours de l'exercice écoulé.

Vos Commissaires aux Comptes ont été dûment avisés de ces conventions qu'ils ont décrites dans leur rapport spécial.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeant ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

II. COMPTES CONSOLIDÉS

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, notre chiffre d'affaires s'établit à 42,6 M€.

En 2020, le report des élections municipales, l'interruption des chantiers, la suspension des délais de recours PC et d'instruction des permis de construire ont fortement pénalisé la performance

économique du groupe, malgré la stabilisation des charges de structure, un gel des embauches et la réduction d'une dizaine de postes essentiellement concentrés sur le siège.

Le résultat net comptable de l'ensemble consolidé est déficitaire de 5 746 305 euros.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le début de l'année 2021 a été marquée par la reconduction des mesures sanitaires décidées par le Gouvernement et la forte hausse de prix des matières premières.

Ces événements auront encore des impacts sur l'activité 2021 en matière de calendrier et rentabilité de certains projets.

A ce stade les conséquences précises de cette crise sur la situation et les perspectives d'avenir de l'entreprise ne peuvent être évaluées.

- Dans une logique de consolidation de sa croissance et dans le but de concentrer ses efforts et ses moyens sur son activité de promotion, le groupe par ailleurs pris des axes stratégiques forts :
 - Au 1er janvier 2021 l'ensemble des collaborateurs en lien avec le client final, des vendeurs jusqu'au SAV en passant par « Le Club » by IDEAL, ont été transférés dans une structure ad-hoc nommée IDEAL Transaction, pilotée indépendamment et avec ses propres objectifs de rentabilité. Dès 2021 cette structure devrait générer 1,5M€ de résultat.
 - Le 1er juillet 2021, la structure de syndic/gestion IDEAL Services Immobiliers a été cédée par IDEAL Groupe au groupe SERGIC dans le cadre d'un partenariat stratégique de long terme. Les clients neufs d'IDEAL Groupe continueront de bénéficier d'une offre de syndic/gestion personnalisée « IDEAL by SERGIC » qui sera coadministrée par les deux groupes.
 - Le LAB by IDEAL, structure internalisée ayant développé l'outil métier « Xpérience Immo » a vocation à devenir un spin off commercialisant sa solution auprès d'autres promoteurs. Deux promoteurs devraient devenir clients de la solution d'ici fin 2021.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous avons obtenu un crédit d'impôt recherche d'un montant de 73 619,00 euros au titre de l'exercice 2020.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Durant l'été 2020, face au ralentissement engendré par la crise COVID, le groupe a choisi de renforcer significativement ses efforts de développement afin de passer dès 2021 la barre des 1500 lots sous promesse d'achat foncier. Cette stratégie porte actuellement ses fruits puisqu'au 30 juin 2021 le prévisionnel de lots sous promesse d'achat foncier à fin 2021 s'élève à environ 1750 lots.

Le groupe a désormais pour objectif de consolider la forte augmentation de son développement opérationnel qui sera enregistrée en 2021 et se donne pour ambition de stabiliser la signature d'environ 2200 lots sous promesse chaque année jusqu'en 2024.

Cette stabilisation du développement aura pour effet de rééquilibrer les volumes en développement avec les volumes en chantier et doit aboutir d'ici 2024 à la réservation et la livraison récurrente d'environ 2200 lots par an, se traduisant par une solide performance financière et une importante reconstitution de la trésorerie et des capitaux propres.

La structure 2021 et les recrutements jusqu'en 2024 ont été dimensionnés pour atteindre ces objectifs. A ce jour, les marchés de Rennes, Toulouse et Annecy sont adressés depuis les Agences régionales les plus proches (Nantes, Bordeaux, Lyon) ne nécessitant pas de nouvelle ouverture d'agence à moyen terme.

Du 1^{er} janvier 2021 au 31 juillet 2021 :

- le groupe a déjà procédé à 12 acquisitions foncières, à comparer à 3 acquisitions sur l'ensemble de l'exercice 2020.
- 718 lots sont passés sous promesse d'acquisition foncière à comparer à 590 sur l'ensemble de l'année 2020.
- 322 lots ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à comparer à 228 sur l'ensemble de l'année 2020.
- 380 lots ont été réservés à comparer à 458 sur l'ensemble de l'année 2020.

Ces indicateurs laissent entrevoir un retour à la rentabilité du groupe sur l'année 2021.

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation du groupe IDEAL GROUPE comprenait les sociétés suivantes :

Nom	31/12/20		
	Méthode (1)	% de contrôle	% d'intérêt
IDEAL GROUPE	Société mère		
IDEAL GESTION	IG	100,00	100,00
IDEAL TRANSACTION	IG	100,00	100,00
IDEAL GIRONDE	IG	100,00	100,00
IDEAL COTE BASQUE	IG	100,00	100,00
IDEAL ILE DE FRANCE	IG	100,00	100,00
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS	IG	100,00	100,00
CHARTRES	MEE	50,00	50,00
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)	IG	67,00	67,00
128 AMELOT	IG	60,00	60,00
BORDEAUX BRIZARD	IG	70,00	70,00
LA TESTE ROME	IG	75,00	75,00
BORDEAUX ALLAMANDIERS	IG	98,00	98,00
BAYONNE HAURANNE	IG	83,00	83,00
BEGLES JULES GUESDE	IG	78,00	78,00
BORDEAUX DUBESSAN	IG	98,00	98,00
BORDEAUX MONDESIR	IG	98,00	98,00
CHAMPIGNY STALINGRAD	IG	100,00	100,00
EVEIL URBAIN	ME	25,00	25,00
ILOTS DURCY	IP	50,00	50,00
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE	IG	73,00	73,00
GUJAN GLAIEULS	IG	74,80	74,80
LIBOURNE RUE PISTOULEY	ME	39,00	39,00
SEIGNOSSE OSMONDE	IG	73,00	73,00
TALENCE LEYSOTTE	IG	98,00	98,00
VILLENAVE CLEMENCEAU	IG	48,00	48,00
VILLENAVE DE LABARRE	ME	25,00	25,00

VILLENAVE LES LACS	ME	25,00	25,00
VILLENAVE LES ETANGS	ME	35,00	35,00
VILLENAVE JACQUES BREL	ME	25,00	25,00
BAYONNE HAURANNE MDB	IG	100,00	100,00
BORDEAUX MAGINOT	IG	78,00	78,00
MONT DE MARSAN DUPARC	IG	66,00	66,00
IDEAL AMENAGEMENT I	IG	100,00	100,00
IDEAL RHONE ALPES	IG	100,00	100,00
IDEAL PARTNERS	ME	20,00	20,00
GOMETZ MOLIERES	IG	78,00	78,00
LE MESNIL LECLERC	IG	52,00	52,00
ANTONY LANGLOIS	IG	98,00	98,00
TARNOS LABORDE	IG	66,00	66,00
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	58,00	58,00
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	IG	73,00	73,00
IDEAL CARACTERE	IG	100,00	100,00
GAGNY SAINTE FOY	IG	48,00	48,00
MONTESSON FELIX PHILIPPE	IP	49,00	49,00
BIDART ROSERAIE	IG	73,00	73,00
VAYRES BEL AIR	IP	50,00	50,00
HAMEAU DES ALLINGES	IP	50,00	50,00
IDEAL INVEST	IG	100,00	100,00
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE	IG	100,00	100,00
IDEAL RENOVATION	IG	100,00	100,00
45 CHARLES MARIONNEAU	IG	51,00	51,00
BAYONNE LOUNG	IG	98,00	98,00
BORDEAUX DELBOS	IG	98,00	98,00
BORDEAUX MARSEILLE	IG	100,00	100,00
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	IG	78,00	78,00
CARBON BLANC	IG	98,00	98,00
COLOMBES ANATOLE France	IG	98,00	98,00
DAX HUGUES	IG	98,00	98,00
LYON NOTRE DAME	IG	98,00	98,00
MERY PLAQUET	IG	98,00	98,00
MEULAN CLEMENCEAU	IG	98,00	98,00
NEUVILLE HELENE	IG	54,00	54,00
PARMAIN POINCARE	IG	98,00	98,00
PAU LARRIBAU	IG	98,00	98,00
SAS 17 POYENNE	IG	85,00	85,00
27 RUE MAUBEC	IG	100,00	100,00
SAS OYAT	IG	41,00	41,00
TAVERNY TUYOLLE MAREE	IG	99,00	99,00
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	IP	40,00	40,00
ARCACHON LAESQUE	IG	100,00	100,00
BAYONNE BASQUES	IG	100,00	100,00
BAYONNE LAHARIE	IG	98,00	98,00

BAYONNE PANNECAU	IG	100,00	100,00
BIARRITZ CHARCOT	IG	98,00	98,00
BORDEAUX PIECHAUD	IG	98,00	98,00
EPONE BENOIT	IG	98,00	98,00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	IG	98,00	98,00
LE BOUSCAT LIBERATION	IG	98,00	98,00
LYON SAINT ALBAN	IG	98,00	98,00
MERIGNAC LES RENARDEAUX	IG	98,00	98,00
NANTES BAYARD	IG	98,00	98,00
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	IG	98,00	98,00
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	IG	98,00	98,00
IKONE	IP	50,00	50,00
TALENCE PEYBOUQUET	IG	98,00	98,00
TOURS GROSSE TOUR	IG	100,00	100,00
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	IG	98,00	98,00
URRUGNE KAFARTENEA	IG	98,00	98,00
M&CO	IG	100,00	100,00

La méthode de consolidation utilisée est détaillée dans le tableau de périmètre ci-dessus : IG = intégration globale, IP = intégration proportionnelle, ME = mise en équivalence.

Les filiales contrôlées de manière exclusive sont intégrées globalement. Le contrôle exclusif résulte du pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin d'en tirer avantage de ses activités. Le contrôle exclusif est présumé exister lorsque le Groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans la société.

Les filiales contrôlées de manière conjointe sont intégrées proportionnellement. Le contrôle conjoint est caractérisé par le partage du contrôle de l'entreprise. Deux éléments indiquent cette forme de contrôle :

- un nombre limité d'associés qui partagent le contrôle
- un accord contractuel qui prévoit l'exercice du contrôle conjoint et la prise des décisions essentielles à la réalisation des objectifs.

Les entreprises sous influence notable sont consolidées par mise en équivalence. Cette méthode de consolidation consiste à substituer, dans le bilan consolidé, à la valeur comptable des titres de l'entreprise mise en équivalence, la part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) de cette entreprise, déterminés d'après les règles de consolidation.

L'influence notable est présumée lorsque la société dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20% des droits de vote d'une autre société.

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre 2020, date de clôture des sociétés consolidantes et consolidées, à l'exception des sociétés SARL CHARTRES, SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE et VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD, pour lesquelles des situations comptables ont été établies.

Les comptes consolidés respectent les dispositions de la loi française sur la consolidation des sociétés et notamment le règlement n° 99-02 du C.R.C.

Toutes les sociétés utilisant le même plan comptable et appliquant les mêmes méthodes d'évaluation, aucun retraitement d'homogénéité n'est apparu nécessaire.

Compte tenu de ses éléments, notre chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 42 640 329 euros, et le résultat de l'ensemble consolidé se solde par une perte de 5 015 974 euros soit une perte de 5 575 162 euros pour la part du groupe.

Pour les effectifs groupe, nous avons 94 salariés en moyenne contre 96 salariés en 2019 avec la même répartition en enlevant 2 employés non cadre.

Nous vous présentons ci-après le rapport sur la gestion du groupe et les comptes consolidés de l'exercice écoulé et vous demandons, conformément aux dispositions statutaires, de bien vouloir approuver les comptes consolidés.

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à vos dirigeants quitus de leur gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Fait à BORDEAUX

Edouard MYON
Société EAG DEVELOPPEMENT
Présidente

DocuSigned by:

F8DA09CB4A7A4AC...

BSF AUDIT

ERNST & YOUNG et Autres

IDEAL Groupe

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BSF AUDIT
35, rue Jean Descas
33032 Bordeaux cedex

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Grande Aquitaine

ERNST & YOUNG et Autres
Hangar 16, Entrée 1
Quai de Bacalan
33070 Bordeaux cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

IDEAL Groupe

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société IDEAL Groupe,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société IDEAL Groupe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Nous précisons que votre société n'étant pas tenue précédemment d'établir des comptes consolidés, les comptes consolidés de l'exercice 2019 n'ont pas fait l'objet d'une certification.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Première consolidation » de l'annexe des comptes consolidés qui expose que le groupe est nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés au titre de son exercice 2020 et la raison pour laquelle n'est pas présenté de comparatif à ses premiers comptes consolidés.

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.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Bordeaux, le 13 septembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

BSF AUDIT



Pierre Dalla Vera

ERNST & YOUNG et Autres



Edouard Mas



compagnie fiduciaire

Aquitaine - Midi-Pyrénées - Paris Île-de-France - Poitou-Charentes

ID&AL groupe

REVISITONS L'IMMOBILIER

IDEAL GROUPE

7 rue Crozilhac
33000 BORDEAUX

-0-0-0-

Comptes consolidés au 31 décembre 2020

Sommaire

Documents de synthèse	1
Bilan actif	1
Bilan passif.....	2
Compte de résultat.....	3
Tableaux des flux de trésorerie	5
Annexe des comptes consolidés	5
Règles et méthodes comptables	6
Périmètre de consolidation	14
Comparabilité des comptes.....	19
Analyse du bilan et du compte de résultat	21
Autres informations	33

Bilan actif

	Brut	Amort. prov.	Net 31/12/20
Capital souscrit non appelé	1 700		1 700
Ecarts d'acquisition	1 597 156	5 666	1 591 490
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement	1 904	1 904	
Frais de recherche			
Concessions, brevets et marques	734 254	376 653	357 601
Droit au bail	110 000		110 000
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Acomptes et avances			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques			
Autres immobilisations corporelles	1 886 718	596 612	1 290 106
Immobilisations corporelles en cours	40 254		40 254
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Titres de participation			
Titres mis en équivalence	444 020		444 020
Créances sur participations			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières	316 230	26 541	289 689
ACTIF IMMOBILISE	5 132 236	1 007 376	4 124 860
Matières premières			
En cours	28 743 153		28 743 153
Produits intermédiaires et finis	627 934		627 934
Marchandises	2 866 021		2 866 021
Avances, acomptes sur commandes	231 814		231 814
Clients	41 222 977	19 328	41 203 649
Créances sociales	25 346		25 346
Créances fiscales	5 681 316		5 681 316
Créances fiscales IS	203 907		203 907
Etat - impôt différé	3 463 485		3 463 485
Autres créances	5 449 508		5 449 508
Capital appelé non versé			
Autres valeurs mobilières			
Disponibilités	13 876 101		13 876 101
Charges constatées d'avance	347 987		347 987
ACTIF CIRCULANT	102 739 549	19 328	102 720 221
TOTAL ACTIF	107 871 785	1 026 704	106 845 081

Bilan passif

	31/12/20
Capital social	10 514 400
Primes	
Ecart de réévaluation groupe	215 613
Réserve légale	149 876
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	7 665 224
Réserves groupe	-5 248 089
Ecarts de conversion groupe	5
Report à nouveau	
RESULTAT groupe	-6 305 493
Subventions d'investissements	
Provisions réglementées	
Titres en autocontrôle	
CAPITAUX PROPRES (part du groupe)	6 991 536
Intérêts hors groupe	559 188
RESULTAT hors groupe	112 119
INTERETS MINORITAIRES	671 307
Produits émissions titres participatifs	1 008 500
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	1 008 500
Provisions acquisition de titres (écart négatif)	
Provisions pour risques	419 406
Provisions pour charges	
Provisions pour impôts différés	158 883
PROVISIONS RISQUES & CHARGES	578 289
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	8 374 629
Emprunts, dettes auprès des établissements de crédit	6 828 328
Dettes financières sur programmes immobiliers	23 058 111
Emprunts et dettes financières divers	4 500
Avances, acomptes reçus sur commandes	4 441 962
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 390 432
Dettes sociales	3 015 797
Dettes fiscales	9 685 115
Dettes fiscales IS	85 164
Dettes sur immobilisations	60 006
Autres dettes	7 904 692
Produits constatés d'avance	20 746 713
DETTES ET REGULARISATIONS	97 595 449
TOTAL PASSIF	106 845 081

Compte de résultat (1/2)

	31/12/20
Ventes marchandises FRANCE	33 333
Ventes marchandises EXPORT	
Production vendue de biens FRANCE	40 020 997
Production vendue de biens EXPORT	
Production vendue de services FRANCE	2 585 999
Production vendue de services EXPORT	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	42 640 329
Production stockée	24 037 292
Production immobilisée	265 132
Subventions d'exploitation	17 277
Reprises amortis., provisions, transferts de charges	32 996
Autres produits	136 379
PRODUITS D'EXPLOITATION	67 129 405
Achats de marchandises	
Variation de stocks de marchandises	1 343 675
Achats de matières premières et autres approvisionnements	53 409 958
Variation de stocks matières premières et autres approv.	
Achats de sous-traitance	3 860 268
Achats non stockés, matériel et fournitures	163 595
Autres services extérieurs	1 619 706
Autres charges externes	3 669 242
Impôts, taxes et versements assimilés	254 868
Rémunérations du personnel	5 652 637
Charges sociales	2 358 712
Dotations amortissements immobilisations	440 096
Dotations provisions sur immobilisations	
Dotations provisions sur actif circulant	121 765
Dotations provisions risques et charges	219 300
Autres charges	187 372
CHARGES D'EXPLOITATION	73 301 194
RESULTAT D'EXPLOITATION	-6 171 789
Bénéfice attribué ou perte transférée	5 046
Perte supportée ou bénéfice transféré	

Compte de résultat (2/2)

	31/12/20
Produits financiers de participations	15 401
Autres intérêts et produits assimilés	22
Reprises provisions, transferts de charges	
Différences positives de change	
Produits nets / cessions valeurs mobilières	2 974
Ecarts de conversion	
PRODUITS FINANCIERS	18 397
Dotations financières, amortissements, provisions	10 914
Intérêts et charges assimilées	761 148
Différences négatives de change	
Autres charges financières	37 245
CHARGES FINANCIERES	809 307
RESULTAT FINANCIER	-790 910
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-6 957 653
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	897
Produits exceptionnels sur opérations en capital	5 452
Reprises provisions, transferts de charges	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 349
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 013 455
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-22 162
Dotations exceptionnelles amortissements et provisions	29 978
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 021 271
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 014 922
Impôts dus sur les bénéfices	7 795
Impôts différés sur les bénéfices	-2 076 276
RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGREES	-5 904 094
Dotations amort. écarts d'acquisition et fonds commerciaux	639
Résultat des sociétés mises en équivalence	158 428
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-5 746 305
Intérêts minoritaires	559 188
RESULTAT NET(part du groupe)	-6 305 493
<i>Résultat net (part du groupe) par action</i>	<i>-120</i>
<i>Résultat net dilué par action</i>	<i>-120</i>

Tableau de flux de trésorerie

	31/12/2020
Résultat de l'ensemble consolidé	-5 746 305
Dividendes et quotes-parts de résultats reçus des sociétés mises en équivalence	150 100
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	
Dotations amortissements et provisions	803 364
Reprises amortissements et provisions	-3 485
Impôts différés	-2 076 276
Plus values de cessions	-27 614
Capacité d'autofinancement des sociétés intégrées	-6 900 216
Variation du BFR lié à l'activité	190 890
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-6 709 326
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement :	
Acquisition d'immobilisations	-537 255
Cessions d'immobilisations	77 262
Incidence des variations de périmètres	-78 634
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-538 627
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement :	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	
Dividendes versés aux minoritaires	-26 734
Quotes-parts des résultats des sociétés intégrées globalement affectées aux minoritaires	
Augmentations de capital en numéraire	
Réduction de capital	-18 220
Emissions d'emprunts	6 519 000
Remboursements d'emprunts	-1 478 668
Variation des autres fonds propres	-22 000
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	4 973 378
Variation de trésorerie	-2 274 575
Trésorerie d'ouverture	-6 907 435
Reclassement de trésorerie	
Trésorerie de clôture	-9 182 010

Annexe des comptes consolidés

Présentation de l'EBITDA consolidé

	31/12/20
Chiffre d'affaires Promotion	41 418 917
Chiffre d'affaires Syndic/Gestion/Location	1 188 079
Chiffre d'affaires marchand de biens	33 333
Total Chiffre d'affaires	42 640 329
Production stockée	24 037 292
Production immobilisée	265 132
Autres produits	153 656
Total Produits d'exploitation	67 096 409
Charges stockées	-53 409 958
Variation stock lots vendus	-1 343 675
Achats sous traitance SCCV	-3 860 268
Charges extérieures SCCV	-709 070
Charges de structure	-4 930 845
Impôts et taxes	-254 868
Salaires & Charges	-8 011 349
Total Charges d'exploitation	-72 520 033
EBITDA	-5 423 624
Dotation & Reprise aux provisions & amortissements	-748 165
Résultat d'exploitation (EBIT)	-6 171 789
Produits financiers	18 397
Charges Financières	-809 307
Résultat Financier	-790 910
Produits exceptionnels	6 349
Charges exceptionnelles	-1 021 271
Résultat Exceptionnel	-1 014 922
Impôts sur les bénéfices	7 795
Impôts différés	-2 076 276
Résultat Net des sociétés intégrées	-5 909 140
Résultat Mise en Equivalence	158 428
Amortissement Ecart d'acquisition	-639
Résultat Net Consolidé	-5 751 351
Résultat des minoritaires	-554 142
Résultat part groupe	-6 305 493

Les bénéfices ou pertes transférés figurant au compte de résultat pour un montant de 5 046 Euros sont relatifs à la quote-part de résultat hors groupe de SCCV dont le résultat était en affectation automatique. Dans la présentation de l'EBITDA consolidé, ce montant a été reclassé du résultat net des sociétés intégrées en résultat des minoritaires.

Règles et méthodes comptables

■ Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France selon les dispositions du règlement n° 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément :

- aux hypothèses de base de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables et d'indépendance des exercices,
- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes consolidés.

Toutes les sociétés du groupe arrêtent leurs comptes selon le même référentiel comptable que la société consolidante.

■ Première consolidation

Le Groupe consolidé IDEAL GROUPE étant nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés au titre de son exercice 2020, les états financiers de même que les annexes, sont présentées sans comparatif avec l'exercice précédent.

Le groupe s'appuie sur la nouvelle doctrine, introduite par le règlement devenant applicable en 2021, lequel prévoit que les groupes préexistant nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés peuvent être dispensés de comptes comparatifs. En application du règlement CRC 99-02, cette omission doit être justifiée dans l'annexe.

Selon le règlement 2020-01 :

Un groupe peut présenter un bilan, un compte de résultat et les éléments compris dans l'annexe, sans comparatif avec l'exercice précédent dans les cas suivants :

- groupe préexistant nouvellement soumis à l'obligation d'établir des comptes consolidés ;
- groupe préexistant établissant de manière volontaire des comptes consolidés pour la première fois ;
- groupe nouvellement créé.

À ce titre, les incidences résultant de l'application rétrospective du règlement sont comptabilisés en capitaux propres d'ouverture de l'exercice d'établissement des premiers comptes consolidés.

■ Modalités de consolidation

■ Méthodes de consolidation

Les filiales contrôlées de manière exclusive sont intégrées globalement. Le contrôle exclusif résulte du pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin d'en tirer avantage de ses activités. Le contrôle exclusif est présumé exister lorsque le Groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans la société.

Les filiales contrôlées de manière conjointe sont intégrées proportionnellement. Le contrôle conjoint est caractérisé par le partage du contrôle de l'entreprise. Deux éléments indiquent cette forme de contrôle :

- un nombre limité d'associés qui partagent le contrôle
- un accord contractuel qui prévoit l'exercice du contrôle conjoint et la prise des décisions essentielles à la réalisation des objectifs.

Les entreprises sous influence notable sont consolidées par mise en équivalence. Cette méthode de consolidation consiste à substituer, dans le bilan consolidé, à la valeur comptable des titres de l'entreprise mise en équivalence, la part des capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice) de cette entreprise, déterminés d'après les règles de consolidation.

L'influence notable est présumée lorsque la société dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20% des droits de vote d'une autre société.

▪ **Date d'effet des acquisitions et des cessions**

L'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation est effective :

- soit à la date d'acquisition ou d'apport des titres,
- soit à la date de prise de contrôle ou d'influence notable si l'acquisition a eu lieu en plusieurs fois,
- soit à la date prévue par le contrat d'acquisition si celui-ci prévoit le transfert du contrôle à une date différente de celle du transfert des titres.

La sortie d'une entreprise du périmètre de consolidation est effective à la date de perte de contrôle ou d'influence notable. En cas de perte de contrôle sans cession, par exemple suite à une dilution ou en cas de restrictions sévères et durables remettant substantiellement en cause le contrôle ou l'influence, ou encore les possibilités de transfert de trésorerie avec les autres sociétés du Groupe, la sortie du périmètre de consolidation est concomitante au fait générateur de la perte de contrôle ou d'influence notable.

▪ **Retraitements d'homogénéité**

Toutes les sociétés utilisant le même plan comptable et appliquant les mêmes méthodes d'évaluation, aucun retraitement d'homogénéité n'est apparu nécessaire.

▪ **Opérations internes au Groupe**

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées globalement ou proportionnellement ainsi que tous les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminés.

Les opérations, affectant ou non le résultat consolidé, qui interviennent entre une société intégrée globalement et une société intégrée proportionnellement sont éliminées dans la limite du pourcentage d'intégration de l'entreprise contrôlée conjointement.

▪ Date d'arrêté des comptes

Les comptes consolidés sont établis à la date du 31 décembre 2020, date de clôture de la société mère.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre 2020 à l'exception des sociétés suivantes pour lesquelles aucune situation n'a été établie au 31 décembre 2020 :

- S.A.R.L Chartres – clôture au 30/09/2021
- S.N.C. Montesson Felix Philippe – clôture au 31/03/2021
- S.N.C. Villeurbanne Château Gaillard – clôture au 31/03/2021

▪ Traitement des écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres de participation et la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Ecarts d'acquisition positifs

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé dans la rubrique "Ecarts d'acquisition" et sont amortis ou non selon leur durée d'utilisation. Ainsi les écarts d'acquisition :

- dont la durée d'utilisation est limitée sont amortis linéairement sur cette durée. En cas d'indice de perte de valeur un test de dépréciation est effectué.
- dont la durée d'utilisation est non limitée ne sont pas amortis, ce qui est le cas des écarts d'acquisition représentatifs de fonds commerciaux qui ne sont pas amortis dans les comptes sociaux. En contrepartie ils font l'objet de tests de dépréciation au moins une fois par exercice.

Les nouveaux écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation n'est pas limitée ne sont pas amortis (en application du règlement ANC n° 2015-07 du 23 novembre 2015). Les écarts d'acquisition dont la durée d'utilisation est limitée sont amortis linéairement sur cette durée ou sur une durée de 10 ans lorsque celle-ci ne peut être déterminée de manière fiable

Lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition est inférieure à sa valeur nette comptable, une dépréciation est constatée. La dépréciation est définitive, elle ne peut pas être reprise, même en cas de retour à une situation plus favorable.

Ecarts d'acquisition négatifs

Les écarts d'acquisition négatifs sont inscrits en provisions pour risques et charges et font l'objet de reprises sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l'acquisition.

■ Méthodes et règles d'évaluation

■ Application des méthodes préférentielles

Le Groupe applique les méthodes suivantes définies comme préférentielles par le règlement CRC 99-02 :

- comptabilisation au passif du bilan des coûts des prestations de retraite et des prestations assimilées.

■ Méthodes utilisées pour les postes significatifs

Immobilisations incorporelles

Fonds de commerce

Dans la mesure où ils ne sont pas constitués d'éléments identifiables susceptibles d'être évalués séparément, les fonds de commerce acquis sont comptabilisés en immobilisations incorporelles, et sont amortis ou non selon les mêmes modalités que les écarts d'acquisition.

Autres immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis sont amortis linéairement, en général, sur une durée de 3 ans.

Immobilisations corporelles

La valeur brute des immobilisations corporelles correspond à leur coût d'acquisition (y compris les frais accessoires) ou de production hors frais financiers.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en général suivant le mode linéaire en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- | | |
|---|-------------|
| · aménagements des constructions. | 10 à 20 ans |
| · agencements et installations | 5 à 15 ans |
| · matériel de transport | 4 à 5 ans |
| · matériel de bureau et matériel informatique | 3 à 7 ans |
| · mobilier | 10 ans |

Contrats de location-financement

En application de la méthode préférentielle, les immobilisations faisant l'objet d'un contrat de location financement sont comptabilisées en immobilisations avec inscription en contrepartie d'une dette financière, à leur juste valeur ou, si elle est inférieure, à la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location.

Elles sont amorties selon les règles appliquées aux immobilisations acquises, y compris lorsque la durée d'amortissement est supérieure à la durée du contrat, dès lors qu'il est fortement probable que l'entreprise acquerra le bien au terme du contrat.

Les plus-values éventuelles réalisées lors d'opérations de cessions-bails sont neutralisées : l'immobilisation concernée reste alors inscrite à l'actif pour sa valeur initiale et le plan d'amortissement d'origine est poursuivi.

Le groupe n'est pas lié par des contrats de location-financement de montant significatif, ce qui n'a pas généré de retraitement.

Dépréciation des éléments de l'actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles et corporelles font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de la période, leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Immobilisations financières

La valeur brute des immobilisations financières est constituée par leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

Une dépréciation des titres de participation est constatée lorsque la valeur devient inférieure à leur valeur comptable.

Les prêts et autres immobilisations financières font l'objet d'une dépréciation si leur caractère recouvrable est incertain.

Subventions d'investissement

Les subventions sont transférées en compte de régularisation au passif et reprises au compte de résultat consolidé au même rythme que les amortissements pour dépréciation des immobilisations qu'elles financent.

Stocks et en cours

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers,
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchand de bien – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Pour les travaux en cours, les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction, honoraires de gestion, assurances, taxes locales d'équipement et frais financiers le cas échéant) de chaque programme ou tranche de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la réalisation de l'opération est probable. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Pour les activités de promotion, les frais de commercialisation directement affectables à un lot sont comptabilisés en stock.

Les stocks de marchandises sont uniquement constitués des stocks liés à l'activité de marchand de bien.

Les stocks de produits finis sont constitués des lots restants à commercialiser après la déclaration d'achèvement des travaux

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks durant la durée de construction de l'actif.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Toutefois, pour les créances présentant un risque de non recouvrement, une provision pour dépréciation est constituée.

Provisions pour risques et charges

Une provision est constatée lorsqu'une obligation à l'égard d'un tiers résultant d'un événement en cours à la date de clôture est susceptible d'engendrer une sortie probable de ressources sans contrepartie au moins équivalente attendue.

Engagements de retraite et prestations assimilées

Ces engagements sont comptabilisés sous forme de provision conformément à la méthode préférentielle.

Les indemnités de départ à la retraite sont estimées selon la méthode des unités de crédit projetées avec salaires en fin de carrière (recommandation ANC 2013-02).

Le calcul actuariel est réalisé dans le respect des conventions collectives ou accords en vigueur et repose sur les hypothèses suivantes :

- départ volontaire à la retraite à taux plein compris entre 65 ans et 67 ans,
- ancienneté du personnel à la date de départ à la retraite,
- probabilité de présence des salariés dans l'entreprise à l'âge de départ en retraite,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation de 0,34 %,
- indemnités soumises aux charges sociales.

Aucun engagement de retraite n'est partiellement ou totalement couvert par des contrats souscrits auprès de compagnies d'assurance :

Impôts différés

L'ensemble des conséquences fiscales positives ou négatives liées aux opérations réalisées par les sociétés consolidées, autres que celles prises en considération pour le calcul de l'impôt exigible, sont comptabilisées en impôts différés.

Les différences temporaires résultent d'opérations déjà réalisées ayant des conséquences fiscales appelées à se manifester par une différence future entre le résultat fiscal et le résultat comptable.

Les déficits fiscaux sont générateurs d'actifs d'impôts différés dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Le montant des impositions différées inscrites dans les comptes consolidés est calculé en utilisant la méthode du report variable. Selon cette méthode, le calcul des impôts différés est effectué sur la base du taux d'impôt courant à la clôture de l'exercice. Ce calcul est révisé chaque année compte tenu des changements de taux et de législation qui modifient la dette ou la créance latente.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation

Promotion immobilière

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 1 279 308€ au bilan consolidé.

Marchand de bien

Pour l'activité de marchand de bien, le chiffre d'affaires et la marge des opérations sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

A l'ouverture et compte tenu des pourcentages d'actabilité, aucun avancement de la marge sur les opérations n'est constaté.

Prestations de services

Les prestations de services sont essentiellement représentées par les activités d'administration de biens et d'agence immobilière.

Précision sur les critères retenus pour identifier les charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel se compose :

- des éléments exceptionnels par leur fréquence ou leur montant provenant des activités ordinaires,
- ainsi que des éléments ne provenant pas des activités ordinaires.

Le Code de commerce donne une courte définition du résultat exceptionnel : celui dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de l'entreprise (C. com. art. R 123-192). Aussi, les charges liées aux abandons et liquidations de programmes rentrent, selon nous, dans le cadre d'opérations courantes d'une activité de promotion immobilière.

Dans une récente recommandation, l'ANC, par interprétation de l'article R 123-192 précité, autorise d'inscrire en résultat exceptionnel certains produits et charges classés normalement par nature en exploitation. Cette recommandation de l'ANC définit les éléments exceptionnels comme des produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel et de nature à fausser la lecture de la performance de l'entreprise.

Les charges de liquidations et d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des opérations immobilières pilotées par l'agence d'Ile de France dues à des dysfonctionnements opérationnels d'un cadre, licencié pour faute grave au cours de l'exercice :

- SCCV CARRIERES SAINT LOUIS : mali de liquidation de 1 210 €
- SCCV PUTEAUX VOILIN : mali de liquidation de 135 043 €
- SCCV RAINCY MIDI : mali de liquidation de 132 757 €
- SCCV RAINCY OUEST : mali de liquidation de 15 252 €
- SCCV PARMAIN POINCARE : perte de l'exercice de 202 569 €
- SCCV MERY PLAQUET : perte de l'exercice de 233 488 €

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses (circoncises à l'Ile de France) inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2020.

Résultat par action

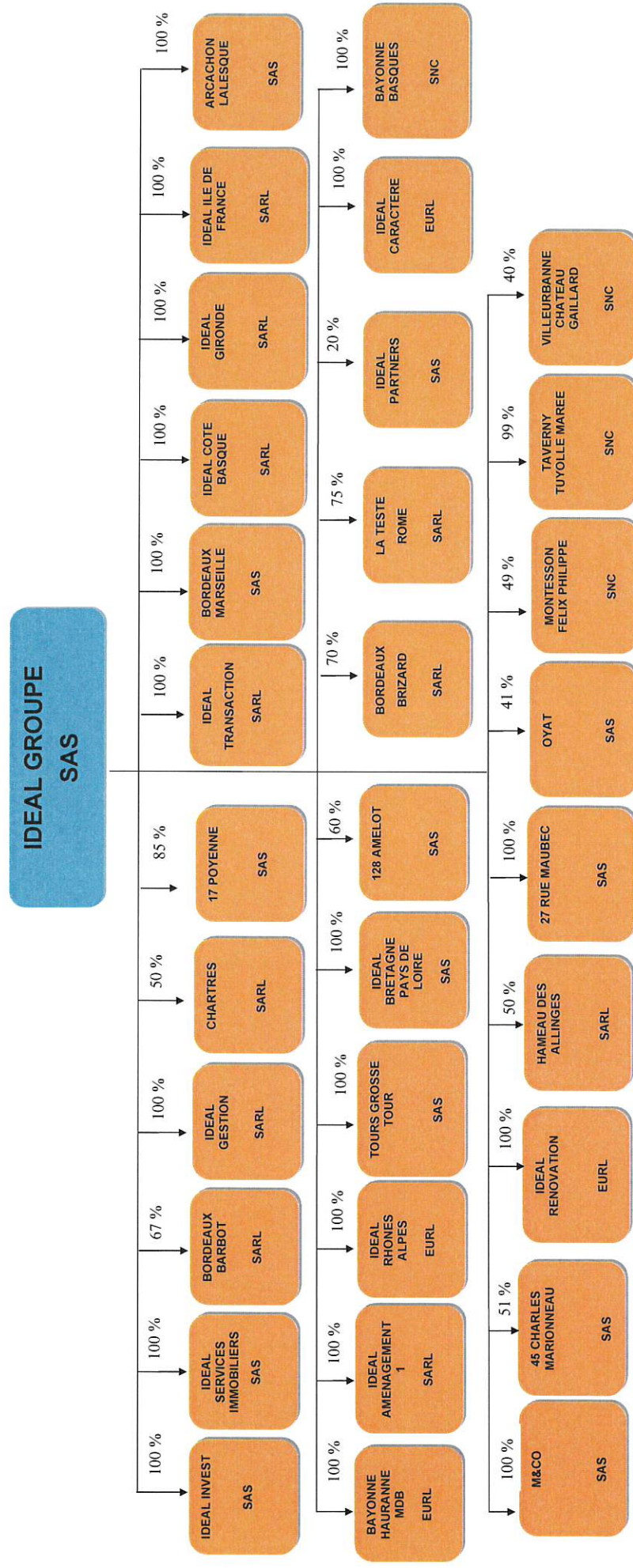
Le résultat pris en compte pour établir le résultat par action est le résultat revenant à l'entreprise consolidante (avis de l'O.E.C. n° 27), c'est-à-dire le « résultat net - part du groupe ».

Les titres pris en considération pour la détermination du résultat par action sont ceux qui donnent un droit illimité aux bénéfices.

La société consolidante n'a pas émis d'instruments dilutifs convertibles en actions ordinaires.

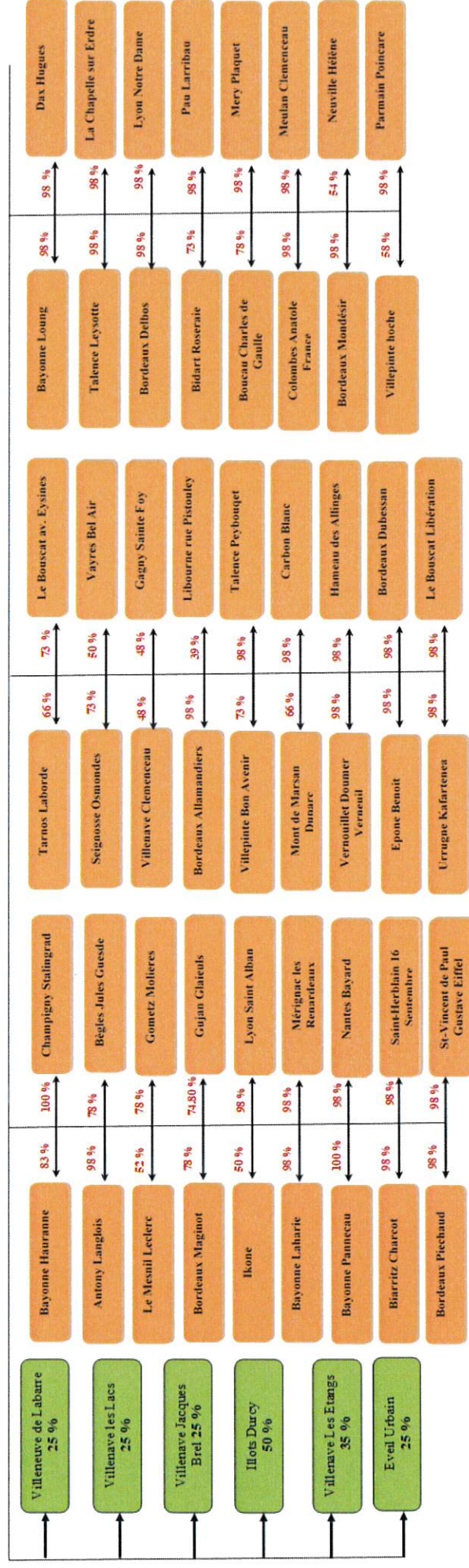
Périmètre de consolidation

Organigramme (sociétés commerciales)



Organigramme (Sociétés civiles de construction-vente)

IDEAL GROUPE
SAS



Périmètre de consolidation (1/3)

Nom	31/12/20		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêt
IDEAL GROUPE	Société mère		
IDEAL GESTION	IG	100.00	100.00
IDEAL TRANSACTION	IG	100.00	100.00
IDEAL GIRONDE	IG	100.00	100.00
IDEAL COTE BASQUE	IG	100.00	100.00
IDEAL ILE DE FRANCE	IG	100.00	100.00
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS	IG	100.00	100.00
CHARTRES	MEE	50.00	50.00
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)	IG	67.00	67.00
AB IDEAL	LIQUIDATION		
PROMETHEE INVEST 1	TUP	100.00	100.00
128 AMELOT	IG	60.00	60.00
BORDEAUX BRIZARD	IG	70.00	70.00
LA TESTE ROME	IG	75.00	75.00
BORDEAUX ALLAMANDIERS	IG	98.00	98.00
BAYONNE HAURANNE	IG	83.00	83.00
BEGLES JULES GUESDE	IG	78.00	78.00
BONNIERES REPUBLIQUE	LIQUIDATION		
BORDEAUX 205 THIERS	TUP	78.00	78.00
BORDEAUX DUBESSAN	IG	98.00	98.00
BORDEAUX MONDESIR	IG	98.00	98.00
BORDEAUX POURMANN	LIQUIDATION		
BORDEAUX TASSIGNY	LIQUIDATION		
CHAMPIGNY STALINGRAD	IG	100.00	100.00
CLOS DES CHARTONS	LIQUIDATION		
EVEIL URBAIN	ME	25.00	25.00
ILOTS DURCY	IP	50.00	50.00
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE	IG	73.00	73.00
GUJAN GLAIEULS	IG	74.80	74.80
LIBOURNE RUE PISTOULEY	ME	39.00	39.00
MEAUX PIERRIS	LIQUIDATION		
MERIGNAC ARISTIDE BRIAND	LIQUIDATION		
NANTEUIL PARIS	LIQUIDATION		
ORIGAMI BEGLES	LIQUIDATION		
SEIGNOSSE OSMONDE	IG	73.00	73.00
TALENCE LEYSOTTE	IG	98.00	98.00
VILLENAVE CLEMENCEAU	IG	48.00	48.00
VILLENAVE DE LABARRE	ME	25.00	25.00
VILLENAVE LES LACS	ME	25.00	25.00

Périmètre de consolidation (2/3)

Nom	31/12/20		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêt
VILLENAVE LES ETANGS	ME	35.00	35.00
VILLENAVE JACQUES BREL	ME	25.00	25.00
VILLENAVE RUE JOUHAUX	LIQUIDATION		
BAYONNE HAURANNE MDB	IG	100.00	100.00
BORDEAUX MAGINOT	IG	78.00	78.00
PUTEAUX VOILIN	LIQUIDATION		
BIARRITZ SAINT EXUPERY	LIQUIDATION		
MONT DE MARSAN DUPARC	IG	66.00	66.00
CARRIERES SAINT LOUIS	LIQUIDATION		
IDEAL AMENAGEMENT I	IG	100.00	100.00
IDEAL RHONE ALPES	IG	100.00	100.00
IDEAL PARTNERS	ME	20.00	20.00
GOMETZ MOLIERES	IG	78.00	78.00
LE MESNIL LECLERC	IG	52.00	52.00
ANTONY LANGLOIS	IG	98.00	98.00
TARNOS LABORDE	IG	66.00	66.00
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	58.00	58.00
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	IG	73.00	73.00
LE RAINCY MIDI	LIQUIDATION		
IDEAL CARACTERE	IG	100.00	100.00
BORDEAUX 195 THIERS	TUP	100.00	100.00
ELANCOURT LAUNAY	LIQUIDATION		
GAGNY SAINTE FOY	IG	48.00	48.00
MONTESSON FELIX PHILIPPE	IP	49.00	49.00
ANGLET BERNAIN	LIQUIDATION		
BIDART ROSERAIE	IG	73.00	73.00
VAYRES BEL AIR	IP	50.00	50.00
HAMEAU DES ALLINGES	IP	50.00	50.00
IDEAL INVEST	IG	100.00	100.00
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE	IG	100.00	100.00
IDEAL RENOVATION	IG	100.00	100.00
45 CHARLES MARIONNEAU	IG	51.00	51.00
BAYONNE DUVERGIER	LIQUIDATION		
BAYONNE FRAIS	LIQUIDATION		
BAYONNE LOUNG	IG	98.00	98.00
BORDEAUX DELBOS	IG	98.00	98.00
BORDEAUX MARIONNEAU	LIQUIDATION		
BORDEAUX MARSEILLE	IG	100.00	100.00
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	IG	78.00	78.00
CARBON BLANC	IG	98.00	98.00
CENON CASSAGNE	LIQUIDATION		
COLOMBES ANATOLE France	IG	98.00	98.00

Périmètre de consolidation (3/3)

Nom	31/12/20		
	Méthode	% de contrôle	% d'intérêt
DAX HUGUES	IG	98.00	98.00
LE RAINCY OUEST	LIQUIDATION		
LYON NOTRE DAME	IG	98.00	98.00
MERY PLAQUET	IG	98.00	98.00
MEULAN CLEMENCEAU	IG	98.00	98.00
NEUVILLE HELENE	IG	54.00	54.00
PARMAIN POINCARE	IG	98.00	98.00
PAU LARRIBAU	IG	98.00	98.00
PUTEAUX MONTAIGNE	LIQUIDATION		
SAS 17 POYENNE	IG	85.00	85.00
27 RUE MAUBEC	IG	100.00	100.00
SAS OYAT	IG	41.00	41.00
TAVERNY TUYOLLE MAREE	IG	99.00	99.00
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	IP	40.00	40.00
PROMETHEE INVEST 2	TUP	100.00	100.00
ARCACHON LAESQUE	IG	100.00	100.00
BAYONNE BASQUES	IG	100.00	100.00
BAYONNE LAHARIE	IG	98.00	98.00
BAYONNE PANNECAU	IG	100.00	100.00
BIARRITZ CHARCOT	IG	98.00	98.00
BORDEAUX PIECHAUD	IG	98.00	98.00
EPONE BENOIT	IG	98.00	98.00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	IG	98.00	98.00
LE BOUSCAT LIBERATION	IG	98.00	98.00
LYON SAINT ALBAN	IG	98.00	98.00
MERIGNAC LES RENARDEAUX	IG	98.00	98.00
NANTES BAYARD	IG	98.00	98.00
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	IG	98.00	98.00
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	IG	98.00	98.00
IKONE	IP	50.00	50.00
TALENCE PEYBOUQUET	IG	98.00	98.00
TOURS GROSSE TOUR	IG	100.00	100.00
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	IG	98.00	98.00
URRUGNE KAFARTENEA	IG	98.00	98.00
M&CO	IG	100.00	100.00

- (1) Méthodes de consolidation :
 IG : intégration globale
 IP : intégration proportionnelle
 ME : mise en équivalence

Sociétés exclues du périmètre

■ Cas des SCCV :

L'activité économique d'une SCCV conditionne la réalisation de la construction vente à l'obtention du permis de construire déposé en Mairie. Aussi, plusieurs éléments peuvent conduire à des abandons de programmes ainsi qu'à l'obtention d'agrégats de type « total bilan » et « niveau de résultat » non significatifs à l'échelle de la consolidation.

Aussi, il a été décidé au cas particulier du Groupe IDEAL, d'exclure du périmètre les entités concernées par les situations énoncées ci-dessous :

- SCCV créée pour porter un programme n'ayant pas encore obtenu l'accord du permis de construire / pour lequel le permis de construire a été refusé
- SCCV portant un programme abandonné et ayant à ce titre vocation à faire l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans les années suivantes
- SCCV portant un programme ayant obtenu l'accord du permis de construire dans les mois précédant la clôture et présentant à ce titre des agrégats non significatifs.

La liste exhaustive des sociétés concernées est présentée ci-dessous :

	% détention
AMBARES JOSEPH CABANE	99.80
BEGLES CHARLES GOUNOD	98.00
BEGLES DURCY	63.00
BEGLES JOSE MARCO	99.80
BEGLES SEMBAT	73.00
ORIGAMI BOCAGE	40.00
ST MEDARD FOURCADE	99.80
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	50.00
ANDRESY COUTAYES	98.00
CHANIERIS RICHELIEU	98.00
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98.00

■ Cas des FONCIERES

L'article L 233-19 II 1° du Code de commerce prévoit qu'une filiale ou participation peut être laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsque ses actions ou parts ne sont détenues qu'en vue de leur cession ultérieure.

Le règlement ANC n° 2020-01 (art. 212-1) reprend telle quelle cette exclusion facultative du périmètre de consolidation de titres détenus uniquement en vue de leur cession ultérieure.

Néanmoins, il ne donne pas de précision concernant le délai maximum de revente des titres ainsi acquis. Aucune limitation de durée n'étant prévue, une telle exclusion du périmètre ne peut être retenue, à notre avis, que si la cession est prévue dans un avenir proche à horizon 5 ans.

Au cas présent, l'usufruit des SCI FONCIERE VM 1 et FONCIERE VM 2 a été cédé pour une durée de 15 ans, ce qui rend non applicable la notion de « détention temporaire » au sens du règlement ANC n° 2020-01.

Néanmoins, sans définir précisément la notion de « détention temporaire » et/ou d'« avenir proche », le bulletin CNCC (Bull. n° 117, mars 2000, EC 99-81, p. 85 s.) considère que la détention par un usufruitier, des pouvoirs de direction liés à la détention de la majorité des droits de vote en AGO constitue une détention durable des droits de vote et impose la consolidation par l'usufruitier de l'entité dont les titres sont démembrés.

À contrario, la détention des pouvoirs de direction liés à la détention de la majorité des droits de vote en AGO par les nus-propriétaires emporte pour conséquence d'imposer la consolidation par ces derniers. Les statuts des sociétés FONCIERE VM 1 et FONCIERE VM 2 donnent tous pouvoirs aux nus-propriétaires à effet de disposer de tous les biens immobiliers appartenant aux SCI. Pour ces deux SCI la notion de contrôle avec le Groupe n'étant pas établie, elles n'entrent pas dans le périmètre consolidé.

Entités ad hoc

Il n'existe aucune autre structure juridique susceptible d'être intégrée au périmètre de consolidation au titre des entités ad hoc.

Analyse du bilan et du compte de résultat

■ Informations relatives au bilan

■ Écarts d'acquisition

Sociétés	Montant brut 31/12/20	Cumul amort.	Montant net 31/12/20
Idéal Groupe	5 666	5666	
Agence A Immo			
- écart d'acquisition	861 264		861 264
- fonds de commerce	20 515		20 515
Idéal Cote Basque	3 101		3 101
Idéal Gestion	654 769		654 769
Idéal Transaction	34 940		34 940
Oyat	15 365		15 365
Les chais	1 536		1 536
TOTAL	1 597 156	5 666	1 591 490

IDEAL SERVICES IMMOBILIERS (AGENCE A IMMO 2000)

L'écart d'acquisition de 861.264€ a été généré lors de la prise de contrôle de la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS par la société IDEAL GESTION en 2016.

À la fin du second semestre 2021, la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS a fait l'objet d'une cession. Un test de dépréciation a été conduit sur la base de la lettre d'intention et des documents juridiques encadrant la cession, afin de s'assurer que la valeur retenue au titre de l'écart d'acquisition pour cette société ne devait pas être dépréciée au 31 décembre 2020.

IDEAL GESTION

L'écart d'acquisition de 654.769€ a été généré lors de la prise de contrôle de la société IMMO SAINT PIERRE par la société IDEAL GESTION en 2016. La société IMMO SAINT PIERRE ayant par la suite fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au bénéfice de la société IDEAL GESTION, le montant d'écart d'acquisition est à ce jour porté sur cette société.

La société IDEAL GESTION a cédé son fonds de commerce concomitamment à la cession d'IDEAL SERVICES IMMOBILIERS au profit du même acquéreur, au second semestre 2021. Un test de dépréciation a été conduit sur la base de la lettre d'intention et des documents juridiques encadrant la cession, afin de s'assurer que la valeur retenue au titre de l'écart d'acquisition pour cette société ne devait pas être dépréciée au 31 décembre 2020.

■ Immobilisations incorporelles

	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes 31/12/20
Frais d'établissement	1 904	1 904	
Frais de recherche			
Concessions, brevets, licences	734 254	376 653	357 601
Droit au bail	110 000		110 000
Fonds de commerce			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles en cours			
Avances et acomptes s/ immo incorp.			
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	846 158	378 557	467 601

■ Immobilisations corporelles

	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes 31/12/20
Terrains			
Constructions			
Installations tech, mat et outillages ind.			
Autres immobilisations corporelles	1 886 718	596 612	1 290 106
Immobilisations corporelles en cours	40 254		40 254
Avances et acomptes s/ immo corp.			
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 926 972	596 612	1 330 360

■ Immobilisations financières

· Titres mis en équivalence

Sociétés	Valeurs Brutes 31/12/20	Provisions	Valeurs Nettes 31/12/20	Contribution au résultat aux réserves consolidé	
Eveil Urbain	321 423		321 423	321 173	250
Ideal partners	11 519		11 519	-1 068	12 587
Libourne rue Pistouley	106 370		106 370	-150 407	256 777
Villenave les lacs	50		50	-200	250
Chartres	4 658		4 658	-7 849	12 507
Villenave de labarre				-1 029	250
Villenave les étangs				-1 896	350
Villenave Jacques Brel				-296	250
TOTAL	444 020		444 020	158 428	283 221

· Autres immobilisations financières

	Valeurs Brutes	Provisions	Valeurs Nettes 31/12/20
Titres de participations	191 874	26 541	165 333
Créances ratt. à des participations conso.			
Créances ratt. à des participations non conso.			
Autres titres immobilisés	14 537		14 537
Prêts			
Autres immobilisations financières	109 819		109 819
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	316 230	26 541	289 689

Les titres de participation figurants à l'actif du bilan consolidé pour un montant net de 165 333€ sont relatifs à des sociétés exclues du périmètre consolidé.

▪ Stock et en-cours

	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes 31/12/20
Matières premières			
En cours biens	28 743 153		28 743 153
Produits finis	627 934		627 934
Marchandises	2 866 021		2 866 021
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	32 237 108		32 237 108

▪ Créances

	Valeurs Brutes	Dépréciations	Valeurs Nettes 31/12/20
Avances et acomptes versés	231 814		231 814
Clients	41 222 977	19 328	41 203 649
Créances sociales	25 346		25 346
Créances fiscales	5 885 223		5 885 223
Comptes courants débiteurs	1 083 009		1 083 009
Créances sur cession d'immos			
Débiteurs divers	4 365 999		4 365 999
Capital souscrit appelé non versé	500		500
TOTAL CREANCES	52 814 868	19 328	52 795 540

Échéances

	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Avances et acomptes versés	231 814	
Clients	41 222 977	
Créances sociales	25 346	
Créances fiscales	5 885 223	
Comptes courants débiteurs	1 083 009	
Créances sur cession d'immos		
Débiteurs divers	4 365 999	
Capital souscrit appelé non versé	500	
TOTAL	52 814 868	

▪ Trésorerie

	Valeurs 31/12/20
Valeurs mobilières de placement	
Prov.dép.valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	13 876 101
Concours bancaires courants	-23 058 111
TOTAL TRESORERIE NETTE	-9 182 010

▪ Comptes de régularisation

	Valeurs 31/12/20
Charges constatées d'avance	347 987
Charges à répartir sur plusieurs exercices	
Compte de liaison actif	
Ecart de conversion actif	
TOTAL COMPTES REGULARISATION ACTIF	347 987
Produits constatés d'avance	20 746 713
Compte de liaison passif	
Ecart de conversion passif	
TOTAL COMPTES REGULARISATION PASSIF	20 746 713

■ Impôt sur les bénéfices – Impôts différés – preuve d’impôt

Analyse de la charge d’impôts de la période

	31/12/20
Charge / Produit d’impôt exigible	7 795
Charge / Produit net d’impôt différé	-2 076 276
Charge / Produit d’impôt total	-2 068 481

Ventilation des actifs et passifs d’impôts différés

	31/12/20
Impôt différé Actif	3 463 485
Impôt différé Passif	158 884
Solde net	3 304 601
dont - différences temporaires	-784 520
- reports fiscaux déficitaires	4 089 121

Les impôts différés calculés au 31 décembre 2020 ont été déterminés en tenant compte des nouvelles règles et des nouveaux taux d’impôts qui ont été votés et sont appliqués en fonction du planning prévisionnel de réalisation des impôts. Il n’a pas été constaté par prudence d’impôt différé actif sur les reports déficitaires d’une société :

- IDEAL SERVICES IMMOBILIER : 544 K€

L’activation des déficits reportables se base sur les perspectives de résultats futurs, issues des business plan réalisés par le Groupe IDEAL, qui considère avoir la capacité à horizon 5 ans de générer des bénéfices suffisants pour couvrir un actif d’impôt de 3 304 K€, constaté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020.

Preuve d'impôt

	31/12/20
Résultat consolidé avant impôt	-7 814 786
Taux d'impôt de droit commun de la société mère	25.00%
Charge / Produit d'impôt théorique	-1 953 697
Différences fiscales permanentes	42 388
Différences de taux d'impôt	-223 005
Décalage temporaire SCCV	140 847
Crédits d'impôt	-77 369
Impôt des sociétés mises en équivalence	2 229
Amortissements écarts d'acquisition et fonds commerciaux	160
Autres	-34
Charge / Produit d'impôt comptabilisé	-2 068 481

Variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total capitaux propres
Capitaux propres d'ouverture	10 514 400	423 464	2 556 764		13 494 628
Affectation résultat					
Résultat de l'exercice				-6 305 493	-6 305 493
Augmentation de capital					
Dividendes versés			-18 751		-18 751
Autres mouvements		-207 851			-207 851
Variations de périmètre			29 002		29 002
31 décembre 2020	10 514 400	215 613	2 567 015	-6 305 493	6 991 535

Variation des intérêts minoritaires

	Intérêts hors groupe
Capitaux propres d'ouverture	161 396
Résultat hors groupe	559 188
Dividendes versés aux minoritaires	-18 644
Variation de périmètre	-30 633
Autres mouvements	
31 décembre 2020	671 307

■ Provisions pour risque et charges

	Mouve- ments périmètre	Augment.	Diminut.	Autres variations	Valeurs 31/12/20
Prov. pour litiges	2 250	107 000	2 250		107 000
Prov. pour garanties données					
Prov. pour pertes sur marchés à terme					
Prov. pour amendes et pénalités					
Prov. pour pertes de change					
Prov. pour autres risques		112 300			112 300
Prov. situation nette négative titres MEQ	12 895		10 524		2 371
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES	15 145	219 300	12 774		221 671
Prov. pour pensions	96 533	102 437	1 235		197 735
Prov. pour impôts					
Prov. pour renouvellement d'immo.					
Prov. pour grosses réparations					
Prov. pour retraites anticipées					
Prov. pour restructuration					
Prov. pour autres charges					
TOTAL PROVISIONS POUR CHARGES	96 533	102 437	1 235		197 735
TOTAL PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	111 678	321 737	14 009		419 406

■ Dettes financières

	Valeurs 31/12/20
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	8 869 126
Emprunts auprès des éts de crédit	6 224 472
Dettes participations des salariés	
Dettes financières diverses	4 500
Dettes financières crédit-bail	
Dettes financières sur programmes immobiliers	23 167 470
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	38 265 568

Échéances

	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires	4 869 126	4 000 000	
Emprunts auprès des états de crédit	4 269 217	1 623 139	332 116
Dettes participations des salariés			
Dettes financières diverses		4 500	
Dettes financières crédit-bail			
Dettes financières sur programmes immobiliers	17 867 470	5 300 000	
TOTAL	27 005 813	10 927 639	332 116

Historiquement, le Groupe IDEAL finance les programmes des SCCV ainsi que les opérations de marchand de bien par voie d'autorisation de découvert, à échéance inférieure à un an.

Dans le cas particulier de la SCCV ANTONY LANGLOIS, deux emprunts in fine ont été souscrits pour un montant de 5 300 000€ de capital, dont le terme est fixé en 2022.

▪ Autres dettes

	Valeurs 31/12/20
Fournisseurs et comptes rattachés	13 390 432
Avances et acomptes reçus	4 441 962
Dettes sociales	3 015 797
Dettes fiscales	9 770 279
Fournisseurs d'immobilisations	58 306
Comptes courants créditeurs	5 983 821
Dettes diverses	1 922 571
TOTAL AUTRES DETTES	38 583 168

Échéances

	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	13 390 432		
Avances et acomptes reçus	4 441 962		
Dettes sociales	3 015 797		
Dettes fiscales	9 770 279		
Fournisseurs d'immobilisations	58 306		
Comptes courants créditeurs	5 983 821		
Dettes diverses	1 922 571		
TOTAL	38 583 168		

■ Informations relatives au compte de résultat

■ Charges d'exploitation

	31/12/20
Achats matières 1ères & autres appro.	53 409 958
Variation stocks matières 1ères & aut. appro.	
Achats de sous-traitance	3 860 268
Achats non stockés, matériels et fournitures	163 595
Autres services extérieurs	1 619 706
Achats de marchandises	
Variation stocks de marchandises	1 343 675
Autres charges externes	3 669 242
Impôts, taxes et versements assimilés	254 868
Rémunération du personnel	5 652 637
Charges sociales	2 358 712
Participation des salariés	
Dotations amort. et prov. d'exploitation	781 161
Autres charges d'exploitation	187 372
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	73 301 194

■ Charges de personnel

	31/12/20
Salaires et traitements	5 652 637
Charges sociales	2 358 712
Participation des salariés	
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	8 011 349

▪ Effectif moyen

	31/12/20
Ingénieurs et cadres	65
Techniciens et agents de maîtrise	2
Employés et ouvriers	27
Intérimaires	
Personnel détaché ou mis à disposition	
TOTAL	94

▪ Résultat financier

	31/12/20
Total des dividendes	7 325
Autres produits de participation	8 076
Produits des autres immobilisations financ.	
Revenus des autres créances et VMP	
Gains de change	
Produits nets sur cession de VMP	2 974
Autres produits financiers	22
Reprises sur prov. et amort. financiers	
Transfert de charges financières	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	18 397
Dotation aux prov. et amort. financiers	10 914
Intérêts et charges assimilées	761 148
Pertes de change	
Charges nettes sur cession de VMP	8 110
Autres charges financières	29 135
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	809 307
RESULTAT FINANCIER	-790 910

▪ **Résultat exceptionnel**

	31/12/20
Produits exceptionnels sur op. de gestion	
Produits exceptionnels sur ex. antérieurs	388
Produits de cession d'éléments d'actifs	5 452
Subventions virées au résultat	
Autres produits exceptionnels	509
Reprises de provisions exceptionnelles	
Transferts de charges exceptionnelles	
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 349
Charges exceptionnelles sur op. de gestion	24 078
Charges sur exercices antérieurs	
VNC des éléments d'actifs cédés	-22 162
Autres charges exceptionnelles	989 377
Dotations de provisions exceptionnelles	29 978
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 021 271
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 014 922

Les charges de liquidations et d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des opérations immobilières pilotées par l'agence d'Ile de France dues à des dysfonctionnements opérationnels d'un salarié, licencié pour faute grave au cours de l'exercice :

- SCCV CARRIERES SAINT LOUIS : mali de liquidation de 1 210 €
- SCCV PUTEAUX VOILIN : mali de liquidation de 135 043 €
- SCCV RAINCY MIDI : mali de liquidation de 132 757 €
- SCCV RAINCY OUEST : mali de liquidation de 15 252 €
- SCCV PARMAIN POINCARE : perte de l'exercice de 202 569 €
- SCCV MERY PLAQUET : perte de l'exercice de 233 488 €

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses (circoncises à l'Ile de France) inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2020. Il représente un total de 720 319 € sur les 989 377€ « d'autres charges exceptionnels ».

Les 269 058€ restants sont issus des comptes sociaux.

Autres informations

■ Données sectorielles

■ Chiffre d'affaires par secteur d'activité

	31/12/20
Promotion immobilière	40 020 997
Marchand de bien	33 333
Prestations de services	2 585 999
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	42 640 329

■ Immobilisations par secteur d'activité

	Promotion immobilière	Marchand de bien	Prestations de services	Total
Ecart d'acquisition	3 101	16 901	1 571 488	1 591 490
Immobilisations incorporelles			467 601	467 601
Immobilisations corporelles	165 578		1 164 782	1 330 360
Immobilisations financières	464 246	62 593	206 870	733 709
TOTAL	632 925	79 494	3 410 741	4 123 160

■ Engagements hors bilan

	31/12/20
Dettes garanties par des sûretés réelles	593 342

■ Parties liées

Aucune transaction significative effectuée avec des parties liées et non conclue à des conditions normales de marché n'a été identifiée.

■ Informations diverses

■ Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2020, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent, pour l'ensemble du groupe, à 120 433 Euros.

■ Épidémie de Covid-19

A la date du 16 mars 2020, le gouvernement français a édicté des dispositions strictes relatives à l'épidémie de Covid-19. Puis à la date du 29 octobre 2020, le gouvernement français a instauré un nouveau confinement qui s'est terminé le 15 décembre 2020 avec la mise en place d'un couvre-feu.

- Ces différentes mesures ont eu pour conséquence le ralentissement des travaux en cours ainsi que le décalage temporel de livraisons portant sur des programmes de marchand de bien et de construction-vente.
- Des mesures de chômage partiel ont été mises en place pendant la période à l'échelle du Groupe pour les postes ne permettant pas le télétravail.

La société a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents de la crise Covid-19 sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est l'une des deux approches recommandées par l'Autorité des Normes Comptables dans ses recommandations et observations du 18 mai 2020 relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1^{er} janvier 2020.

■ Évènements postérieurs à la clôture

- Le début de l'année 2021 a été marquée par la reconduction des mesures sanitaires décidées par le Gouvernement. Eu égard à une situation extrêmement évolutive, il est difficile d'en estimer les impacts financiers sur l'exercice 2021, mais le groupe estime que cette crise ne génère pas à ce stade d'incertitude significative liée à la continuité d'exploitation.
- À la fin du second semestre 2021, la société IDEAL GESTION a cédé les actions qu'elle détenait dans la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS, représentant 100% de son capital social. De même, elle a cédé le fonds de commerce inscrit à son actif, au profit de la même société acquéreuse.
- La dette obligataire souscrite en 2019, portée par les sociétés IDEAL GROUPE et IDEAL INVEST pour un montant initial de 5.6 millions d'euros a été remboursée partiellement sur le premier semestre 2021, pour un montant de 4.6 millions d'euros.
- En date du 10 mai 2021, IDEAL GROUPE a cédé 0.1% du capital social de la société IDEAL INVEST à la société OBJECTIF CONSTRUCTION 165 pour un montant de 1 Euro.