

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 08/08/2022 sous le numéro de dépôt 25820

BSF AUDIT

ERNST & YOUNG et Autres

IDEAL Groupe

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BSF AUDIT
35, rue Jean Descas
CS 42070
33088 Bordeaux cedex
S.A.S. au capital de € 300 000
533 372 603 R.C.S. Bordeaux

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 2021

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 2021, 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.

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 2021 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 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui mentionne que la continuité d'exploitation est sous tendue par une prise de participation minoritaire.

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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 3 mai 2022

Les Commissaires aux Comptes

BSF AUDIT

A stylized signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a final checkmark-like stroke.

Pierre Dalla Vera

ERNST & YOUNG et Autres

A stylized signature in black ink, featuring a large, bold 'E' followed by a series of loops and a final dot.

Edouard Mas

Bilan actif

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	1 534 789	(660 903)		873 886	2 059 091
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	<i>77 209</i>	<i>(5 666)</i>		<i>71 543</i>	<i>1 570 975</i>
Immobilisations corporelles	1 920 403	(745 529)		1 174 875	1 330 360
Immobilisations financières	230 457		(37 456)	193 002	289 689
Titres mis en équivalence	206 096			206 096	444 018
Actif immobilisé	3 891 746	(1 406 432)	(37 456)	2 447 858	4 123 158
Stocks et en-cours	47 662 261			47 662 261	32 237 108
Clients et comptes rattachés	85 230 550		(29 328)	85 201 222	41 203 650
Autres créances et comptes de régularisation	15 037 417		(0)	15 037 417	15 405 059
<i>Dont Impôts différés Actif</i>	<i>2 843 313</i>			<i>2 843 313</i>	<i>3 463 481</i>
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	20 971 423			20 971 423	13 876 100
Actif circulant	168 901 652		(29 329)	168 872 323	102 721 917
Total Actif	172 793 398	(1 406 432)	(66 784)	171 320 182	106 845 075

Bilan passif

Libellé	31/12/2021	31/12/2020
Capital	10 514 400	10 514 400
Primes liées au capital	215 613	215 613
Ecart de réévaluation		
Réserves	(5 141 665)	2 567 012
Résultat net (Part du groupe)	1 326 307	(6 305 498)
Capitaux propres (Part du groupe)	6 914 655	6 991 527
Intérêts minoritaires	1 561 040	671 308
Autres fonds propres	0	
Total des capitaux propres	8 475 695	7 662 835
Ecart d'acquisition passif		
Provisions pour risques et charges	414 777	419 405
Provisions	414 777	419 405
Dettes financières	60 558 182	39 274 069
Fournisseurs et comptes rattachés	27 076 495	13 390 433
Autres dettes et comptes de régularisation	74 795 032	46 098 334
<i>Dont Impôts différés Passif</i>	<i>905 778</i>	<i>158 886</i>
Dettes	162 429 709	98 762 835
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition		
Total Passif	171 320 182	106 845 075

Compte de résultat

Compte de résultat	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	86 535 532	42 640 330
Autres produits d'exploitation	68 639 761	24 489 074
Produits d'exploitation	155 175 292	67 129 404
Achats consommés	(133 456 649)	(58 777 497)
Charges externes	(8 680 330)	(5 475 025)
Impôts et taxes	(365 619)	(254 868)
Charges de personnel	(8 384 640)	(8 011 349)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(815 447)	(781 161)
Charges d'exploitation	(151 702 685)	(73 299 899)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat d'exploitation)	2	(1 295)
Compte de liaison (Intra-groupe Résultat d'exploitation)		
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	3 472 610	(6 171 791)
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(639)
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA	3 472 610	(6 172 430)
Produits financiers	5 947	18 397
Charges financières	(591 023)	(811 201)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)	211	1 896
Compte de liaison (Intra-groupe Résultat financier)		
Résultat financier	(584 865)	(790 908)
Opérations en commun		5 046
Produits exceptionnels	1 517 796	39 294
Charges exceptionnelles	(1 385 552)	(1 054 216)
Résultat exceptionnel	132 243	(1 014 922)
Impôts sur les résultats	(624 068)	2 068 477
Résultat net des entreprises intégrées	2 395 920	(5 904 736)
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	190 367	158 427
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 586 287	(5 746 310)
Intérêts minoritaires	1 259 980	559 189
Résultat net (part du groupe)	1 326 307	(6 305 498)
Résultat net (Part du groupe)	1 326 307	(6 305 498)

Tableau de flux de trésorerie

Tableau de flux de trésorerie consolidé	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net total des entités consolidées	2 586 287	(5 746 305)
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	515 154	799 879
Variation de l'impôt différé	1 367 060	(2 076 276)
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur		
Élimination des plus ou moins-values de cessions d'actifs	(321 006)	(27 614)
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(190 367)	150 100
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	363 473	
Marge brute d'autofinancement	4 320 601	(6 900 216)
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(16 216 728)	190 890
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(11 896 127)	(6 709 326)
Acquisitions d'immobilisations	(900 058)	(537 255)
Cessions d'immobilisations	309 721	77 262
Réduction des autres immobilisations financières	62 693	
Incidence des variations de périmètre	(831 147)	(78 634)
Variation nette des placements à court terme		
Opérations internes Haut de Bilan	591	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(1 358 199)	(538 627)
Émissions d'emprunts	8 522 117	6 519 000
Remboursements d'emprunts	(6 986 863)	(1 478 668)
Dividendes versés des filiales	(348 267)	(26 734)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(245 992)	
Augmentations / réductions de capital	8 278	(18 220)
Actionnaires : capital appelé non versé		
Cessions (acq.) nettes d'actions propres		
Variation nette des concours bancaires	9 703	(22 000)
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	958 976	4 973 378
Variation de change sur la trésorerie (IV)		
Variation de change sur autres postes du bilan		
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(12 295 350)	(2 274 575)
Trésorerie : ouverture	(9 182 010)	(6 907 435)
Trésorerie : ouverture	(9 182 010)	(6 907 435)
Trésorerie : cor. à-nouv. / reclass. / Chg méthode/ Juste valeur		
Trésorerie : clôture	(21 477 361)	(9 182 010)

Annexe des comptes consolidés

Présentation de l'EBITDA consolidé – En K€

	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires Promotion	82 999	41 419
Chiffre d'affaires Syndic/Gestion/Location	0	1 188
Chiffre d'affaires marchand de biens	3 536	33
Total Chiffre d'affaires	86 536	42 640
Production stockée	67 108	24 037
Production immobilisée	500	265
Autres produits	837	154
Total Produits d'exploitation	154 981	67 096
Charges stockées	(128 894)	(53 410)
Variation stock lots vendus	(1 889)	(1 344)
Achats sous-traitance SCCV	(4 323)	(3 860)
Charges extérieures SCCV	(1 325)	(709)
Charges de structure	(5 706)	(4 931)
Impôts et taxes	(366)	(255)
Salaires & Charges	(8 385)	(8 011)
Total Charges d'exploitation	(150 887)	(72 520)
EBITDA	4 093	(5 424)
Dotations & Reprises aux provisions & amortissements	(621)	(748)
Résultat d'exploitation (EBIT)	3 473	(6 172)
Produits financiers	6	18
Charges Financières	(591)	(809)
Résultat Financier	(585)	(791)
Produits exceptionnels	1 518	6
Charges exceptionnelles	(1 386)	(1 021)
Résultat Exceptionnel	132	(1 015)
Impôts sur les bénéfices	11	(8)
Impôts différés	(635)	2 076
Résultat Net des sociétés intégrées	2 396	(5 909)
Résultat Mise en Equivalence	190	158
Amortissement Ecart d'acquisition	0	(1)
Résultat Net Consolidé	2 586	(5 751)
Résultat des minoritaires	(1 260)	(554)
Résultat part groupe	1 326	(6 305)

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 ANC 2020-01.

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.

La continuité d'exploitation est sous-tendue par une prise de participation minoritaire dans le cadre d'une opération de capital développement pour laquelle Ideal Groupe a reçu une offre ferme le 14 avril 2022. Les fonds issus de cette opération doivent permettre au Groupe de financer la croissance attendue sur les années à venir.

■ 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 2021, date de clôture de la société mère. Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre 2021 à l'exception des sociétés suivantes :

- 1) pour lesquelles une situation a été établie au 31 décembre 2021 par les équipes comptables internes du Groupe :
 - S.N.C. Montesson Felix Philippe – clôture au 31/03/2022
 - S.N.C. Villeurbanne Château Gaillard – clôture au 31/03/2022

- 2) Pour lesquelles un arrêté fiscal a été effectué au 31 décembre 2021
- S.C.C.V. Bordeaux Delbos – clôture au 31/03/2022
 - S.C.C.V Bordeaux CAPEYRON – clôture au 31/12/2022

■ **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 la méthode suivante définie comme préférentielle par le règlement ANC 2020-01 :

- 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'évènements 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 0,98 %,
- 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 2 286 736 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, la marge sur les programmes en cours est de 4 396 926 € au bilan consolidé au bilan consolidé avant répartition.

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.

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 922 738 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, la marge sur les programmes en cours est de 1 856 574 € au bilan consolidé avant répartition.

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.

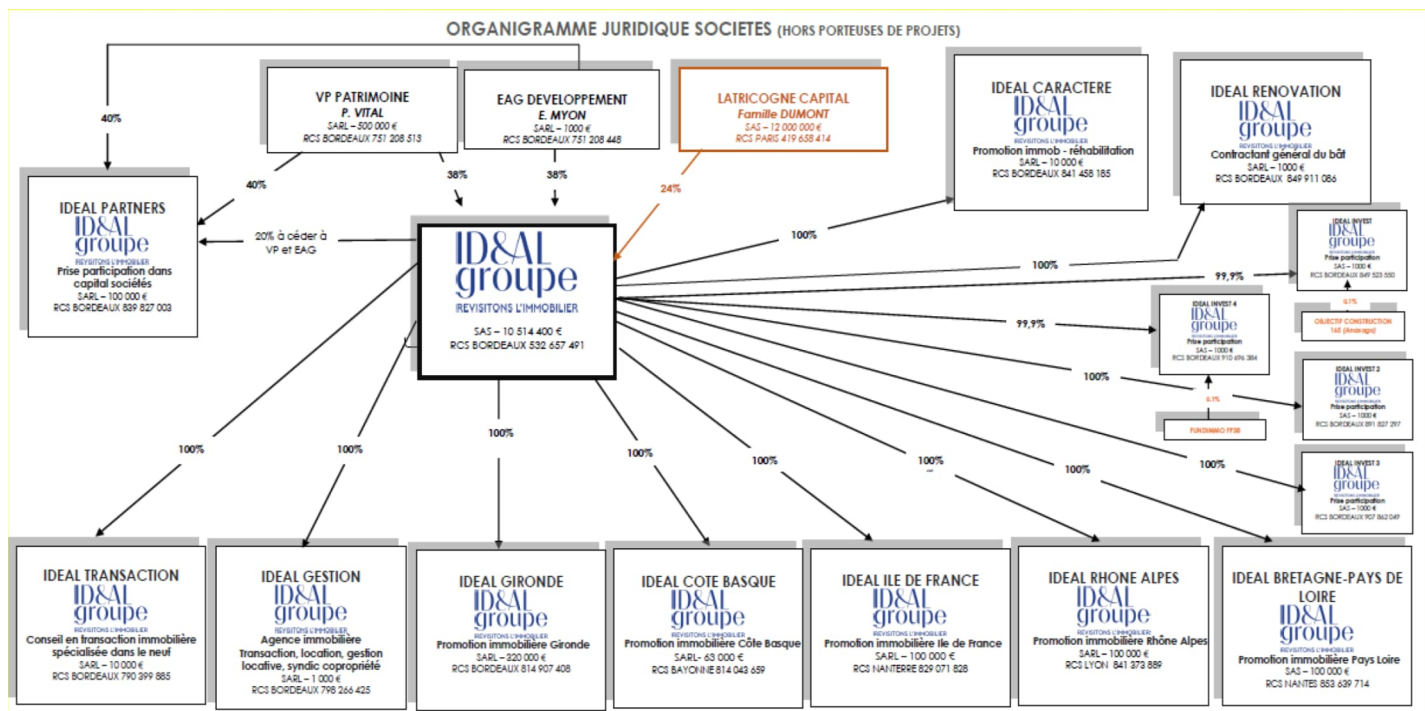
Dans une récente recommandation, l'ANC, par interprétation de l'article R 123-192 précité, autorise d'inscrire en résultat exceptionnel certains produits et charges classés normalement par nature en exploitation. Cette recommandation de l'ANC définit les éléments exceptionnels comme des produits et charges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

Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société IDEAL GROUPE pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets.

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2021.

Périmètre de consolidation

Organigramme (sociétés commerciales)



Périmètre de consolidation 2021

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
128 AMELOT	IG	60.0	60.0
27 RUE MAUBEC	IG	100.0	100.0
45 CHARLES MARIONNEAU	IG	51.0	51.0
ANDERNOS ETOILE	IG	98.0	0.0
ANTONY LANGLOIS	IG	100.0	98.0
ARCACHON LALESQUE	IG	100.0	100.0
ARTIGUES BLANCHERIE	IG	50.0	0.0
BAYONNE BASQUES	IG	63.0	100.0
BAYONNE HAURANNE	IG	83.0	83.0
BAYONNE HAURANNE MDB	IG	100.0	100.0
BAYONNE LAHARIE	IG	98.0	98.0
BAYONNE LOUNG	IG	68.0	98.0
BAYONNE PANNECAU	IG	63.0	100.0
BEGLES JULES GUESDE	IG	78.0	78.0
BIARRITZ CHARCOT	IG	98.0	98.0
BIDART ROSERAIE	IG	75.0	73.0
BORDEAUX ALLAMANDIERS	IG	100.0	63.0
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)	IG	67.0	67.0
BORDEAUX BRIZARD	IG	70.0	70.0
BORDEAUX CAPEYRON	ME	10.0	0.0
BORDEAUX DELBOS	IP	49.0	98.0
BORDEAUX DUBESSAN	IG	98.0	98.0
BORDEAUX GRAVELOTTE	IG	99.8	0.0
BORDEAUX MAGINOT	IG	100.0	78.0
BORDEAUX MARSEILLE	IG	100.0	100.0
BORDEAUX MEDOC	IG	98.0	0.0
BORDEAUX MONDESIR	IG	98.0	98.0
BORDEAUX PIECHAUD	IG	97.9	98.0
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	IG	80.0	78.0
BOUCAU CHENES 1	IG	98.0	0.0
CARBON BLANC	IG	97.9	98.0
CHAMPIGNY STALINGRAD	IG	100.0	100.0
CHATENAY SACLAY	IG	98.0	0.0
COLOMBES ANATOLE France	IG	97.0	98.0
COMBS LA VILLE-SOMMEVILLE	IG	99.9	0.0
EPONE BENOIT	IG	98.0	98.0
EVEIL URBAIN	ME	25.0	25.0
FONTENAY GAMBETTA	IG	98.0	0.0
GAGNY SAINTE FOY	IG	48.0	48.0
GOMETZ MOLIERES	IG	78.0	78.0
GRENOBLE ELISA	IG	98.0	0.0

GUJAN GLAIEULS	IG	74.8	74.8
HAMEAU DES ALLINGES	IP	50.0	50.0
IDEAL AMENAGEMENT I	IG	99.9	100.0
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE	IG	100.0	100.0
IDEAL CARACTERE	IG	100.0	100.0
IDEAL COTE BASQUE	IG	100.0	100.0
IDEAL GESTION	IG	100.0	100.0
IDEAL GIRONDE	IG	100.0	100.0
IDEAL GROUPE	IG	100.0	100.0
IDEAL ILE DE FRANCE	IG	100.0	100.0
IDEAL INVEST	IG	99.9	100.0
IDEAL INVEST 2	IG	100.0	0.0
IDEAL PARTNERS	ME	20.0	20.0
IDEAL RENOVATION	IG	100.0	100.0
IDEAL RHONE ALPES	IG	100.0	100.0
IDEAL TRANSACTION	IG	100.0	100.0
IKONE	IP	50.0	50.0
ILOTS DURCY	IP	50.0	50.0
LA CHAPELLE SUR ERDRE	IG	98.0	98.0
LA TESTE ROME	IG	75.0	75.0
LACANAU BAUDOUX	IG	98.0	0.0
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE	IG	73.0	73.0
LE BOUSCAT LIBERATION	IG	100.0	98.0
LE MESNIL LECLERC	IG	58.0	52.0
LE RHEU TREMELIERE	IG	98.0	0.0
LIBOURNE RUE PISTOULEY	ME	39.0	39.0
LYON NOTRE DAME	IG	99.9	98.0
LYON SAINT ALBAN	IG	99.9	98.0
M&IDEAL 1	IG	100.0	100.0
MERIGNAC LES RENARDEAUX	IG	98.0	98.0
MERY PLAQUET	IG	98.0	98.0
MEULAN CLEMENCEAU	IG	98.0	98.0
MEYZIEU CARREAU	IG	98.0	0.0
MIMIZAN ESCOURCE	IG	98.0	0.0
MONT DE MARSAN DUPARC	IG	68.0	66.0
MONTESON FELIX PHILIPPE	IP	49.0	49.0
NANTES BAYARD	IG	100.0	98.0
NANTES EGALITE	IG	98.0	0.0
NEMOURS BEAUREGARD	IG	98.0	0.0
NEUVILLE HELENE	IG	54.0	54.0
PARMAIN POINCARE	IG	98.0	98.0
PAU LARRIBAU	IG	99.9	98.0
PRESLES EN BRIE CHATRES	IG	98.0	0.0
SAINT CYR L'ECOLE	IG	98.0	0.0
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	IG	98.0	98.0
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	IG	99.9	98.0

SAS 17 POYENNE	IG	85.0	85.0
SAS OYAT	IG	41.0	41.0
SEIGNOSSE OSMONDE	IG	73.0	73.0
TALENCE LEYSOTTE	IG	98.0	98.0
TALENCE PEYBOUQUET	IG	98.0	98.0
TARNOS LABORDE	IG	66.0	66.0
TAVERNY TUYOLLE MAREE	IG	99.9	99.0
TOURS GROSSE TOUR	IG	65.0	100.0
URRUGNE KAFARTENEA	IG	98.0	98.0
VAYRES BEL AIR	IP	50.0	50.0
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	IG	98.0	98.0
VILLENAVE CLEMENCEAU	IG	48.0	48.0
VILLENAVE DE LABARRE	ME	25.0	25.0
VILLENAVE JACQUES BREL	ME	25.0	25.0
VILLENAVE LES ETANGS	ME	35.0	35.0
VILLENAVE LES LACS	ME	25.0	25.0
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	IG	75.0	73.0
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	60.0	58.0
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	IP	40.0	40.0

(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 :

	% d'intérêt (Clôture)
ORIGAMI BOCAGE	40.00
AMBARES JOSEPH CABANE	99.80
BEGLES DURCY	63.00
BEGLES CHARLES GOUNOD	98.00
BEGLES SEMBAT	73.00
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98.00
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	50.00
CHARTRES	50.00

■ 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.

Comparabilité des comptes

■ Changement comptable

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu.

■ Variation du périmètre de consolidation

■ Variations de périmètre

- Entrées et sorties

Les sociétés nouvellement intégrées au périmètre consolidé 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle	Méthode
SASU IDEAL INVEST 2	100.00	IG
SCCV ANDERNOS ETOILE	98.00	IG
SCCV ARTIGUES BLANCHERIE	50.00	IG
SCCV BORDEAUX CAPEYRON	10.00	ME
SAS BORDEAUX GRAVELOTTÉ	99.80	IG
SCCV BORDEAUX MEDOC	98.00	IG
SCCV BOUCAU CHENES 1	98.00	IG
SCCV CHATENAY-SACLAY	98.00	IG
SCCV COMBS LA VILLE SOMMEVILLE	100.00	IG
SCCV FONTENAY GAMBETTA	98.00	IG
SCCV GRENOBLE ELISA	98.00	IG
SCCV LACANAU BAUDOUX	98.00	IG
SCCV MEYZIEU CARREAU	98.00	IG
SCCV MIMIZAN ESCOURCE	98.00	IG
SCCV NANTES EGALITES	98.00	IG
SCCV NEMOURS BEAUREGARD	98.00	IG
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	98.00	IG
SCCV LE RHEU TREMELIERE	98.00	IG
SASU LE COURTAGÉ	100.00	IG
SCCV SAINT CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU	98.00	IG

Les sociétés sorties du périmètre consolidé 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle 31/12/20	Méthode 31/12/20
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS	100.00	IG
CHANIER RICHIEU	98.00	IG
DAX HUGUES	98.00	IG
TALENCE PEYBOUQUET	98.00	IG
SASU LE COURTAGE	0.00	IG
URRUGNE KAFARTENEA	98.00	IG
AB IDEAL	50.00	IG
JOSEPH CABANE	99.80	IG
ANDRESY COUTAYES	98.00	IG
ANGLET BERNAIN	98.00	IG
BAYON. DUVERGIER	98.00	IG
BAYONNE FRAIS	98.00	IG
BEGLES DURCY	63.00	IG
CHARLES GOUNOD	100.00	IG
JOSE MARCO	99.80	IG
BEGLES SEMBAT	73.00	IG
BIARRITZ EXUPERY	98.00	IG
BONNIERES REPUB	98.00	IG
BORD. 195 THIERS	100.00	IG
BORD. 205 THIERS	78.00	IG
BORD. MARIONNEAU	50.00	IG
BORD. POURMANN	50.00	IG
BORD. TASSIGNY	100.00	IG
CARR. ST LOUIS	98.00	IG
CENON CASSAGNE	98.00	IG
CLOS CHARTRONS	100.00	IG
CHARTRES	50.00	ME
ROGER COHE	99.90	IG
ELANCOURT LAUNAY	98.00	IG
MEAUX PIERRIS	98.00	IG
ST MED FOURCADE	99.80	IG
MERIGNAC BRIAND	98.00	IG
MAIS. LAFFI. GDG	98.00	IG
NANTEUIL PARIS	98.00	IG

Suite....	% de contrôle 31/12/20	Méthode 31/12/20
ORIGAMI BEGLES	50.00	IG
ORIGAMI BOCAGE	40.00	IP
PROMETHEE INVEST	100.00	IG
PUTEAUX MONTAIGN	98.00	IG
PUTEAUX VOILIN	98.00	IG
LE RAINCY MIDI	98.00	IG
RAINCY OUEST	98.00	IG
TEICH RUE FLEURS	35.00	ME
VILL. RUE JOUHAU	100.00	IG
VILLENAVE MIRIEU	35.00	ME
VILL 11 NOVEMBRE	50.00	IG

Le 30 juin 2021, la totalité des actions composant le capital social de la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS détenue par IDEAL GESTION a été cédée pour un montant de 1 414 317 €, emportant pour conséquence la sortie de IDEAL SERVICES IMMOBILISER du périmètre consolidé.

Le 25 novembre 2021, les 100 parts sociales composant le capital de la SCCV DAX HUGUES ont été cédées à la société LP AMENAGEMENT au nominal, soit 980€. Cette SCCV ne fait plus partie du périmètre consolidé.

Les autres sociétés sorties du périmètre sont des entités liquidées ou répondant aux critères d'exclusion présentés dans la partie « sociétés exclues du périmètre » de la présente.

- Changement de méthodes

Aucun changement de méthode n'est intervenu sur les sociétés du périmètre consolidé pour l'exercice 2021.

■ Variation des pourcentages d'intérêts

Le 27 mai 2021, la société IDEAL GROUPE a cédé à la société CAPELLI 490 part sociales de la SCCV BORDEAUX DELBOS. Le pourcentage de contrôle d'IDEAL GROUPE diminuant de 98% à 49%, la société intégrée globalement en 2020, est intégrée proportionnellement sur l'exercice 2021.

Analyse du bilan et du compte de résultat

■ Informations relatives au bilan

■ Écarts d'acquisition

Libellé	2020	2021	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition	1 577 280	77 209	2 481	(1 516 032)			13 480	
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 305)	(5 666)		639				
Dépréciations des écarts d'acquisition								
Valeur nette	1 570 975	71 543	2 481	(1 515 393)			13 480	
Ecart d'acquisition passif								
Reprise d'écart d'acquisition passif								
Valeur nette								

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.

Au 30 juin 2021 et suite à l'opération de cession des actions d'IDEAL SERVICES IMMOBILIERS, l'écart d'acquisition de 861.264€ a été constaté dans la VNC consolidée.

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. Suite à l'opération de cession du fonds de commerce, les écarts d'acquisition portés par IDEAL GESTION et IDEAL GROUPE, pour un total de 654 769€ €, ont été sortis en VNC dans les comptes consolidés.

■ Immobilisations incorporelles et corporelles

Libellé	2020	2021	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	1 904	1 904					
Concessions, brevets et droits similaires	734 254	1 241 156	42 250				464 652
Droit au bail	110 000	110 000					
Fonds commercial	20 515						(20 515)
Autres immobilisations incorporelles	1 577 280	77 209				(1 500 071)	
Immobilisations incorporelles en cours		104 520	575 827				(471 307)
Immobilisations incorporelles	2 443 953	1 534 789	618 077			(1 500 071)	(27 170)
Autres immobilisations corporelles	1 886 718	1 920 403	105 383	(64 110)			(7 588)
Immobilisations corporelles en cours	40 254			(40 254)			
Immobilisations corporelles	1 926 972	1 920 403	105 383	(104 364)			(7 588)
Total	4 370 925	3 455 192	723 460	(104 364)		(1 500 071)	(34 758)

Dont immobilisations en crédit-bail :

Libellé	2020	2021	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	(1 904)	(1 904)					
Concessions, brevets et droits similaires	(376 653)	(653 334)	(283 336)				6 655
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 305)	(5 666)				639	
Amortissements des immobilisations incorporelles	(384 862)	(660 903)	(283 336)			639	6 655
Autres immobilisations corporelles	(596 612)	(745 529)	(220 186)	64 110			7 160
Amortissements des immobilisations corporelles	(596 612)	(745 529)	(220 186)	64 110			7 160
Amortissements sur actif immobilisé	(981 474)	(1 406 432)	(503 521)	64 110		639	13 815

■ Immobilisations financières

- Titres mis en équivalence

Sociétés	Valeurs Brutes	Provisions	Valeurs Nettes	Contribution au résultat consolidé	Contribution aux réserves
Bordeaux Capeyron	100		100		100
Eveil Urbain	(20 284)		(20 284)	(20 534)	250
Ideal partners	10 559		10 559	(960)	11 519
Libourne rue Pistouley	(2 510)		(2 510)	(2 900)	390
Villenave les lacs	50		50	(200)	250
Villenave de labarre	13 782		13 782	13 532	250
Villenave les étangs	10 218		10 218	9 868	350
Villenave Jacques Brel	191 809		191 809	191 559	250
TOTAL	203 724		203 624	190 365	13 359

La différence entre les 203.724€ et les 206.096€, figurant à l'actif du bilan consolidé, soit de 2.371€ correspond aux provisions sur titres MEE 2020

- Autres immobilisations financières

Libellé	2020	2021	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	191 874	189 718	69 556	(995 653)			927 618	(3 676)
Titres immobilisés (non courants)	14 537	240		(240)				(14 057)
Dépôts et cautionnements versés	109 819	40 499	2 374	(62 693)				(8 999)
Immobilisations financières	316 230	230 457	71 929	(1 058 586)			927 618	(26 732)
Titres mis en équivalence	444 018	206 096			(233 364)		(4 659)	100
Actifs financiers	760 248	436 554	71 929	(1 058 586)	(233 364)		922 959	(26 632)

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés	40 499	37 820				2 680	
Total	40 499	37 820				2 680	

Libellé	2020	2021	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	(26 541)	(37 456)	(10 914)				
Dépréciations sur immobilisations financières	(26 541)	(37 456)	(10 914)				
Dépréciations sur actif financier	(26 541)	(37 456)	(10 914)				

Les titres de participation figurants à l'actif du bilan consolidé pour un montant net de 152 262€ sont relatifs à des sociétés exclues du périmètre consolidé.

▪ **Stock et en-cours**

Libellé	2021			2020		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	46 340 569		46 340 569	28 743 153		28 743 153
Produits intermédiaires finis	344 617		344 617	627 934		627 934
Stocks de marchandises	977 075		977 075	2 866 021		2 866 021
Stocks et en-cours	47 662 261		47 662 261	32 237 108		32 237 108

▪ **Créances**

Libellé	2021			2020		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	85 230 550	(29 328)	85 201 222	41 222 978	(19 328)	41 203 650
Clients et comptes rattachés	85 230 550	(29 328)	85 201 222	41 222 978	(19 328)	41 203 650
Avances et acomptes versés sur commandes	475 722		475 722	231 814		231 814
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	30 496		30 496	25 346		25 346
Créances fiscales hors IS part < 1an	7 851 240		7 851 240	5 681 315		5 681 315
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	184 202		184 202	203 907		203 907
Comptes courants part < 1an	1 670 837	(0)	1 670 837	1 083 011		1 083 011
Actionnaires : capital appelé non versé	500		500	500		500
Créances sur cessions d'actifs part < 1an	84 728		84 728			
Autres créances part < 1an	1 155 444		1 155 444	4 365 999		4 365 999
Charges à répartir	336 942		336 942			
Charges constatées d'avance part < 1 an	404 182		404 182	347 987		347 987
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	(890)		(890)	(1)		(1)
Autres créances et comptes de régularisation	12 193 404	(0)	12 193 404	11 939 878		11 939 878
Actif circulant	97 423 955	(29 329)	97 394 626	53 162 855	(19 328)	53 143 527

Échéances

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au delà
Clients et comptes rattachés part < 1 an	85 230 550	85 230 550					
Clients et comptes rattachés	85 230 550	85 230 550					
Avances et acomptes versés sur commandes	475 722	475 722					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	30 496	30 496					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	7 851 240	7 851 240					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	184 202	184 202					
Comptes courants - part < 1an	2 752 040	2 752 040					
Actionnaires : capital appelé non versé	500	500					
Créances sur cessions d'actifs - part < 1an	84 728	84 728					
Autres créances part < 1an	1 155 444	1 155 444					
Charges constatées d'avance part < 1 an	404 182	404 182					
Autres créances et comptes de régularisation	12 938 555	12 938 555					
Actif circulant	98 169 105	98 169 105					

■ Trésorerie

Libellé	2020	2021
Trésorerie active nette	13 876 100	20 971 423
Disponibilités	13 876 100	20 971 423
Concours bancaires (trésorerie passive)	23 058 112	42 448 784
Trésorerie à court terme	(9 182 012)	(21 477 361)
Trésorerie passive assimilée à une dette		9 703
Concours bancaires (dettes)		9 703
Trésorerie à long terme		(9 703)
Trésorerie nette	(9 182 012)	(21 487 064)

■ Comptes de régularisation

	2020	2021
Charges constatées d'avance	347 987	404 182
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Compte de liaison actif		
Ecart de conversion actif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION ACTIF	347 987	404 182

	2020	2021
Produits constatés d'avance	20 746 713	41 038 095
Compte de liaison passif		
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION PASSIF	20 746 713	41 038 095

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

Libellé	31/12/2020	31/12/2021
Impôts différés - actif	3 463 481	2 843 313
Impôts différés - passif	158 886	905 778
Valeur nette impôt différé	3 304 595	1 937 535
<i>dont :</i>		
- différences temporaires	(784 526)	(1 810 824)
- reports fiscaux déficitaires	4 089 121	3 748 359

Preuve d'impôt

Libellé	2021.12
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 586 287
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(433 701)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	3 019 988
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25.00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	25.0000%
	(754 997)
Effets des différences de base	(38 751)
Effets des différences de taux	241 615
Effets des dispositions fiscales particulières	91 577
Cession des écarts d'acquisition	(163 512)
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(624 068)
CHARGE D'IMPOT REELLE	(624 068)
ECART	0
<i>Taux effectif d'impôt</i>	20.66%

Les impôts différés calculés au 31 décembre 2021 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.

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 1 938 K€, constaté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021.

▪ Variation des capitaux propres

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto-contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
Capitaux propres d'ouverture	10 514 400	423 464	2 556 764				13 494 628	161 396
Distribution/ brut versé			(18 751)				(18 751)	(18 644)
Résultat						(6 305 493)	(6 305 493)	559 188
Variations de périmètre			29 002				29 002	(30 633)
Autre		(207 851)					(207 851)	
2020	10 514 400	215 613	2 567 015			(6 305 493)	6 991 535	671 308
Affectation du résultat N-1			(6 305 498)			6 305 498		
Distribution/ brut versé			(669 722)				(669 722)	(348 267)
Var. de capital en numéraire			2 979				2 979	743
Résultat						1 326 307	1 326 307	1 259 980
Variations de périmètre			(4 418)				(4 418)	(22 724)
Correction d'erreur			(732 034)				(732 034)	
2021	10 514 400	215 613	(5 141 679)			1 326 313	6 914 647	1 561 040

Correction d'erreur

Le montant des impôts différés sur déficits reportables activés pour les sociétés IDEAL GESTION, IDEAL TRANSACTION, IDEAL GIRONDE, IDEAL COTE BASQUE, IDEAL ILE DE France, IDEAL RHONE ALPES, IDEAL CARACTERE réalisés au 31 décembre 2019 ont été réajustés. Ces ajustements ont été corrigés de façon rétrospective dans le bilan d'ouverture 2020. Les impacts sont les suivants :

- la baisse des impôts différés actifs pour 732 K€
- Par la contrepartie de la diminution des réserves consolidées pour le même montant

Les états financiers ci-dessous présentent les comptes consolidés 2020 tels qu'ils auraient dû être en tenant compte de la correction d'erreur :

Bilan actif consolidé 2020	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture 2020 certifiée	Correction	Clôture corrigée 2020
Capital souscrit non appelé	1 700			1 700		1 700
Ecart d'acquisition	1 577 280	(6 305)		1 570 975		1 570 975
Immobilisations incorporelles	866 673	(378 557)		488 116		488 116
Immobilisations corporelles	1 926 972	(596 612)		1 330 360		1 330 360
Immobilisations financières	316 230		(26 541)	289 689		289 689
Titres mis en équivalence	444 018			444 018		444 018
Actif immobilisé	5 132 873	(981 474)	(26 541)	4 124 858		4 124 858
Stocks et en-cours	32 237 108			32 237 108		32 237 108
Clients et comptes rattachés	41 222 978		(19 328)	41 203 650		41 203 650
Impôts différés - actif	3 463 481			3 463 481	(732 034)	2 731 447
Autres créances et comptes de régularisation	11 939 878			11 939 878		11 939 878
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	13 876 100			13 876 100		13 876 100
Actif circulant	102 739 545		(19 328)	102 720 217	(732 034)	101 988 183
Total Actif	107 872 418	(981 474)	(45 869)	106 845 075	(732 034)	106 113 041

Bilan passif consolidé 2020	Clôture 2020 certifiée	Correction	Clôture corrigée 2020
Capital	10 514 400		10 514 400
Primes liées au capital	215 613		215 613
Ecart de réévaluation			
Réserves	2 567 012	(732 034)	1 834 978
Résultat net (Part du groupe)	(6 305 498)		(6 305 498)
Capitaux propres (Part du groupe)	6 991 527	(732 034)	6 259 493
Intérêts minoritaires	671 308		671 308
Autres fonds propres			
Total des capitaux propres	7 662 835	(732 034)	6 930 801
Ecart d'acquisition passif			
Provisions pour risques et charges	419 405		419 405
Impôts différés - passif	158 886		158 886
Provisions	578 291		578 291
Dettes financières	39 274 069		39 274 069
Fournisseurs et comptes rattachés	13 390 433		13 390 433
Autres dettes et comptes de régularisation	45 939 448		45 939 448
Dettes	98 603 949		98 603 949
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition			
Total Passif	106 845 075	(732 034)	106 113 041

■ Provisions pour risque et charges

Libellé	2020	2021	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges > 1 an	107 000			(107 000)			
Provisions pour litiges < 1 an		152 500	152 500				
Autres provisions pour risques > 1 an	112 300	92 300		(20 000)			
Autres provisions pour risques < 1 an	2 371	17 371	15 000				
Provisions pour pensions et retraites > 1 an		2 678	2 678				
Provisions pour pensions et retraites < 1 an	197 734	149 928	25 113	(67 573)			(5 346)
Provisions	419 405	414 777	195 291	(194 572)			(5 346)

■ Dettes financières

Libellé	2020	2021	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires	8 374 629	9 431 000	5 431 000	(4 374 629)			
Emprunts auprès établiss. de crédit	7 222 406	8 129 008	3 000 000	(2 078 409)			(14 989)
Autres emprunts et dettes assimilées		91 117	91 117				
Intérêts courus sur emprunts	614 422	448 570	363 473	(137 094)			(392 231)
Dettes rattachées à des participations	4 500			(4 500)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	23 058 112	42 448 784					19 390 673
Concours bancaires (dettes)		9 703					9 703
Dettes financières	39 274 069	60 558 182	8 885 590	(6 594 632)			18 993 156

Échéances

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts obligataires - part < 1 an	9 431 000	1 000 000	8 431 000					
Emprunts auprès établiss. de crédit - part < 1 an	7 893 008	7 867 516	25 492					
Emission titres part. & av. de l'Etat - part < 1 an	236 000	236 000						
Autres emprunts et dettes assimilées - part > 1 an	91 117	91 117						
Intérêts courus sur emprunts	448 570	448 570						
Concours bancaires (trésorerie passive)	42 448 784	37 148 786						
Concours bancaires (dettes)	9 703	9 702						
Dettes financières	60 558 182	49 801 691	5 456 492					

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**

Libellé	2020	2021
Dettes fournisseurs part < 1 an	13 390 433	27 076 495
Dettes fournisseurs	13 390 433	27 076 495
Avances acomptes reçus sur commandes	4 441 962	2 343
Dettes sociales part < 1 an	3 015 797	2 657 116
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	9 685 114	17 595 303
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	85 164	89 973
Comptes courants groupe part < 1 an	5 983 821	11 282 625
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an	60 006	
Autres dettes part < 1 an	1 920 871	566 720
Charges à payer (Quote part pertes SNC)		657 080
Produits constatés d'avance part < 1 an	20 746 713	41 038 095
Impôts différés passif	158 886	905 778
Autres dettes et comptes de régularisation	46 098 334	74 795 032
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	59 488 766	101 871 527

Échéances

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	27 076 495	27 076 495					
Avances acomptes reçus	2 343	2 343					
Dettes sociales part < 1 an	2 657 116	2 657 116					
Dettes fiscales hors IS part < 1 an	17 595 303	17 595 303					
Impôts sur les bénéfices part < 1 an	89 973	89 973					
Comptes courants groupe part < 1 an	11 282 625	11 282 625					
Autres dettes part < 1 an	566 720	566 720					
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	657 080	657 080					
Produits constatés d'avance part < 1 an	41 038 095	41 038 095					
Autres dettes et comptes de régularisation	100 965 749	100 965 750					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	100 965 749	100 965 750					

■ Informations relatives au compte de résultat

■ Chiffre d'affaires

Libellé	2021	2020
Ventes de marchandises	3 536 223	33 333
Production vendue de biens	80 067 238	40 020 997
Production vendue de services	2 749 354	2 586 000
Produits des activités annexes	182 716	
Chiffre d'affaires	86 535 532	42 640 330

■ Autres produits d'exploitation

Libellé	2021	2020
Production stockée	67 108 364	24 037 291
Production immobilisée	500 100	265 132
Subventions d'exploitation	55 584	17 277
Reprise sur provisions d'exploitation	127 000	2 250
Rep./Prov. engagements de retraite	67 573	1 235
Rep./Dépr. sur actif circulant		29 511
Transferts de charges d'exploitation	762 485	132 358
Autres produits	18 655	4 021
Autres produits d'exploitation	68 639 761	24 489 074

■ Achats consommés

Libellé	2021	2020
Achats d'études et prestations de services	(190 976)	(3 860 269)
Autres achats	(2 277 774)	
Achats non stockés de matières et fournitures	(204 714)	(163 595)
Variation stocks de marchandises	(1 888 990)	(1 343 675)
Achat m.p., fourn. & aut. appro.	(128 894 196)	(53 409 959)
Achats consommés	(133 456 649)	(58 777 497)

▪ Charges externes

Libellé	2021	2020
Sous-traitance	(118 506)	(82 162)
Locations immobilières et charges locatives	(530 083)	(850 702)
Locations mobilières et charges locatives	(447 843)	
Entretien et réparations	(292 104)	(343 172)
Primes d'assurances	(204 787)	(162 118)
Autres services extérieurs	(80 193)	(182 000)
Personnel détaché et intérimaire	(66 797)	(54 576)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(5 197 742)	(2 194 328)
Publicité, publications, relations publiques	(1 011 767)	(735 420)
Transport	(374)	(1 924)
Déplacements, missions et réceptions	(406 467)	(374 223)
Frais postaux et frais de télécommunications	(109 541)	(162 692)
Frais bancaires	(84 266)	(85 830)
Autres charges externes	(67 403)	(59 802)
Autres charges	(62 456)	(186 077)
Charges externes	(8 680 330)	(5 475 025)

▪ Impôts et taxes

Libellé	2021	2020
Impôts et taxes sur rémunérations	(59 947)	
Autres impôts et taxes	(305 671)	(254 868)
Impôts et taxes	(365 619)	(254 868)

▪ Charges de personnel

Libellé	2021	2020
Rémunérations du personnel	(6 003 255)	(5 652 637)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(2 381 385)	(2 358 712)
Charges de personnel	(8 384 640)	(8 011 349)

▪ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2021	2020
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(283 335)	(198 398)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(220 135)	(241 698)
Dot./Amt. charges à répartir	(106 686)	
Dot. aux provisions d'exploitation	(167 500)	(219 300)
Dot/Prov. engagements de retraite	(27 791)	(102 437)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(10 000)	(19 328)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(815 447)	(781 161)

▪ Effectif moyen

Libellé	2021	2020
Ingénieurs et cadres	72	65
Agents de maîtrise et techniciens	1	2
Employés	25	27
Effectif moyen interne	98	94

▪ Résultat financier

Libellé	2021	2020
Dividendes des participations consolidées	564 080	7 325
Revenus des créances rattachées à des participations		8 076
Produits nets sur cession de VMP		2 974
Autres produits financiers	3 345	22
Produits financiers	567 426	18 397

Libellé	2021	2020
Charges d'intérêts	(1 110 386)	(761 148)
Pertes sur créances financières et VMP	(1 615)	(8 110)
Autres charges financières	(29 586)	(31 029)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(10 915)	(10 914)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)	211	1 896
Charges financières	(1 152 291)	(809 305)

■ **Résultat exceptionnel**

Libellé	2021	2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 012	
Produits excep. s/ exercices antérieurs	2 745	388
Produits de cession d'immo. incorp.	296 765	
Produits de cession d'immo. corp.		1 840
Produits de cession de titres (conso.)	1 211 773	34 156
Produits de cession de titres		
Autres produits de cession		2 401
Autres produits exceptionnels	4 500	509
Produits exceptionnels	1 517 796	39 294

Libellé	2021	2020
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(28 286)	(24 078)
Charges excep. sur exercices antérieurs	(10 702)	
VNC des titres conso cédés	(1 617 576)	(9 601)
VNC des immo. corp. cédées		(1 182)
VNC des titres cédés	(19 835)	
+/- value de consolidation	502 661	
Autres charges exceptionnelles	(211 764)	(989 377)
Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations	(51)	(29 978)
Charges exceptionnelles	(1 385 552)	(1 054 216)

Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société mère pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets. Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2021. Il représente un total de 86 799€ sur les 211 764€ « d'autres charges exceptionnelles ». Les 124 965€ restants sont issus des comptes sociaux.

■ **Charges d'impôts**

Libellé	2021	2020
Impôt sur les bénéfices	(23 959)	(7 795)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	34 917	
Impôts différés	(635 026)	2 076 272
Charges d'impôts	(624 068)	2 068 477

Autres informations

■ Données sectorielles

■ Chiffre d'affaires par secteur d'activité en K€

	2021	2020
Promotion immobilière	82 999	41 419
Syndic / gestion / location	0	1 188
Marchand de biens	3 536	33
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	86 536 €	42 640 329 €

■ Immobilisations par secteur d'activité

	Promotion immobilière	2021 Syndic / gestion / location	Marchand de biens	Promotion immobilière	2020 Syndic / gestion / location	Marchand de biens
Ecart d'acquisition	71 543 €			129 162 €	1 441 813 €	
Immobilisations incorporelles	802 343 €			467 601 €	20 515 €	
Immobilisations corporelles	1 174 875 €			1 329 932 €	428 €	
Immobilisations financières	399 098 €			710 653 €	23 056 €	
TOTAL IMMOBILISATIONS	2 447 859 €			2 637 348 €	1 485 812 €	

■ Engagements hors bilan

Avals, cautions, garanties	8 800 000 €
ENGAGEMENTS DONNES	8 800 000 €
Cautions d'immobilisation	3 900 000 €
Garantie Financière d'achèvement	33 200 000 €
ENGAGEMENTS RECUS	37 100 000 €

■ 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 2021, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent, pour l'ensemble du groupe, à 120 000 Euros.

■ Épidémie de Covid-19

Le début de l'année 2021 a été marquée par la reconduction de mesures sanitaires décidées par le Gouvernement. Eu égard à une situation extrêmement évolutive, il est difficile d'estimer les impacts financiers de cette crise sanitaire sur l'exercice 2021, mais le Groupe considère qu'elle ne génère pas, à ce stade, d'incertitude significative liée à la continuité d'exploitation. Elle emporte néanmoins les conséquences suivantes :

- 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 répercussions sur le prix des matériaux et fournitures, ainsi que sur les délais d'approvisionnement.

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

- La crise en Ukraine, déclarée au cours du premier trimestre 2022 et actuellement en cours, n'a à ce stade aucun impact significatif sur l'activité du Groupe
- 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, puis au 1^{er} avril 2022 pour 500 000€. Le solde sera payé le 1^{er} juin 2022.
- Le groupe continue son développement sur 2022 et à atteint ses objectifs de développement sur le 1^{er} trimestre 2022.

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 4 MAI 2022**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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 2021** 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, le chiffre d'affaires social d'IDEAL Groupe SAS a diminué de 10,52% par rapport à l'exercice précédent. En effet, IDEAL Groupe SAS percevait auparavant des honoraires de « Marketing Groupe » et des honoraires « Le Club by IDEAL » directement versés par les sociétés porteuses de projets. Ces honoraires sont désormais versés aux agences (honoraires d'AMO) et à IDEAL Transaction (honoraires de pilotage commercial).

Le résultat net comptable d'IDEAL Groupe SAS est bénéficiaire de 625 043 euros.

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

- **SCCV BEGLES JOSE MARCO**
- **SAS LE COURTAGE**

Au cours de l'exercice écoulé, nous n'avons ni ouvert d'établissement, ni fermé d'établissement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, nos filiales et participations ont réalisé les chiffres annexés aux comptes annuels.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

IDEAL Groupe a initié fin 2021 un processus de levée de fonds ayant abouti début avril 2022 à la réception d'une offre ferme de la part de Capital Croissance, pour une levée de fonds d'un montant total de 12.099.989€ dont 1.499.146€ de rachat d'actions des fondateurs, 2.534.488€ d'augmentation de capital et 8.066.355€ d'émission obligataire.

Les obligations convertibles qui seront émises par IDEAL Groupe auront une durée de 8 ans et porteront prime de non-conversion égale à 12%/an capitalisée et capée à 4 années, soit un montant total maximal à rembourser, en cas de non conversion des obligations, égal à 12.692.566€ au plus tard en mai 2030.

La réalisation de cette opération est prévue début mai 2022, juste après la tenue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2021.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous avons obtenu un crédit d'impôt recherche d'un montant de 77 670 euros au titre de l'exercice 2021.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Le contexte de crise géopolitique en Europe et les suites de la crise covid font peser des aléas sur les coûts travaux et la commercialisation qui obligent à une anticipation par la constitution de provisions dans les bilans des nouveaux projets et un effort de conception permettant à la fois l'optimisation économique et l'écoulement en bloc d'une importante quote part de projets.

Il est toutefois permis de penser que la chute drastique du nombre de permis de construire accordés en France entre juin 2020 et juin 2021, devrait réduire le nombre de chantiers ouverts nationalement et conduire tant à un retour à la normale des prix de construction qu'à une raréfaction des biens mis à la vente.

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	% détenu par IDEAL GROUPE
LE COURTAGE	100,00
FONTENAY GAMBETTA	98,00
LACANAU BAUDOUX	98,00
NANTES EGALITE	98,00
MIMIZAN ESCOURCE	98,00
LE RHEU TREMELIERE	98,00
BORDEAUX GRAVELOTTTE	99,80
CHATENAY SACLAY	98,00

NEMOURS BEAUREGARD	98,00
ARTIGUES BLANCHERIE	50,00
PRESLES EN BRIE CHATRES	98,00
BORDEAUX MEDOC	98,00
ST CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU	98,00
ANDERNOS ETOILE	98,00
MEYZIEU CARREAU	98,00
GRENOBLE ELISA	98,00
BOUCAU CHENES 1	98,00
IDEAL INVEST 2	100,00
COMBS LA VILLE	98,00
BORDEAUX CAPEYRON	10,00

Cession de participations

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

SOCIETE	Nb de titres cédés	Nb de titres détenus par IDEAL GROUPE au 31.12.2021
DAX HUGUES	98	0
IKONE	50	0
NANTES BAYARD	979	1
BORDEAUX RUE MARSEILLE	999	1
CARBON BLANC BORDEAUX	1	979
PAU LARRIBAU	979	1
COMBS LA VILLE	979	1
LYON SAINT ALBAN	979	1
IDEAL AMENAGEMENT 1	100	0
BORDEAUX PIECHAUD	1	979
COLOMBES ANATOLE France	1	97
BORDEAUX DELBOS	490	490
BOUSCAT LIBERATION	979	1
BAYONNE LOUNG	30	68
SAINT HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	980	1
LYON NOTRE DAME	980	1
TOURS GROSSE TOUR	350	65
IDEAL INVEST	1	999
27 RUE MAUBEC	1 000	0
ANTONY LANGLOIS	98	2
BIDART ROSERAIE	73	0
BOUCAU CDG	78	2
MONT DE MARSAN DUPARC	66	2
VILLEPINTE BON AVENIR	73	2

VILLEPINTE HOCHÉ	58	2
BAYONNE BASQUES	370	630
BAYONNE PANNECAU	370	630

Sociétés contrôlées

Notre société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

SOCIETE
IDEAL GESTION
IDEAL TRANSACTION
IDEAL GIRONDE
IDEAL COTE BASQUE
IDEAL ILE DE FRANCE
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS
CHARTRES
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)
128 AMELOT
BORDEAUX BRIZARD
LA TESTE ROME
BORDEAUX ALLAMANDIERS
AMBARES JOSEPH CABANE
BAYONNE HAURANNE
BEGLES CHARLES GOUNOD
BEGLES DURCY
BEGLES JULES GUESDE
BEGLES SEMBAT
BORDEAUX DUBESSAN
BORDEAUX MONDESIR
CHAMPIGNY STALINGRAD
ILOTS DURCY
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE
GUJAN GLAIEULS
SEIGNOSSE OSMONDE
ST MEDARD FOURCADE
TALENCE LEYSOTTE
VILLENAVE 11 NOVEMBRE
BAYONNE HAURANNE MDB
BORDEAUX MAGINOT
MONT DE MARSAN DUPARC
IDEAL AMENAGEMENT I
IDEAL RHONE ALPES
GOMETZ MOLIERES
LE MESNIL LECLERC
ANTONY LANGLOIS

TARNOS LABORDE
VILLEPINTE HOCHE
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR
IDEAL CARACTERE
BORDEAUX 195 THIERS
BIDART ROSERAIE
VAYRES BEL AIR
HAMEAU DES ALLINGES
IDEAL INVEST
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE
IDEAL RENOVATION
45 CHARLES MARIONNEAU
BAYONNE LOUNG
BORDEAUX MARSEILLE
BOUCAU CHARLES DE GAULLE
CARBON BLANC
COLOMBES ANATOLE France
LYON NOTRE DAME
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE
MEULAN CLEMENCEAU
NEUVILLE HELENE
PAU LARRIBAU
SAS 17 POYENNE
27 RUE MAUBEC
TAVERNY TUYOLLE MAREE
ARCACHON LALESQUE
BAYONNE BASQUES
BAYONNE LAHARIE
BAYONNE PANNECAU
BIARRITZ CHARCOT
BORDEAUX PIECHAUD
EPONE BENOIT
LA CHAPELLE SUR ERDRE
LE BOUSCAT LIBERATION
LYON SAINT ALBAN
MERIGNAC LES RENARDEAUX
NANTES BAYARD
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL
IKONE
TOURS GROSSE TOUR
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL
M&CO
IDEAL INVEST 2

FONTENAY GAMBETTA
LACANAU BAUDOUX
NANTES EGALITE
MIMIZAN ESCOURCE
LE RHEU TREMELIERE
BORDEAUX GRAVELOTTE
CHATENAY SACLAY
NEMOURS BEAUREGARD
ARTIGUES BLANCHERIE
PRESLES EN BRIE CHATRES
BORDEAUX MEDOC
ST CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU
ANDERNOS ETOILE
MEYZIEU CARREAU
GRENOBLE ELISA
BOUCAU CHENES 1

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 2021, le chiffre d'affaires s'est élevé à 4 784 521 euros contre 5 347 859 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 1 721 053 euros contre 733 341 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 3 616 176 euros contre 3 313 077 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 85 231 euros contre 104 283 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 131 935 euros contre 2 469 348 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 889 491 euros contre 1 031 957 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 33 personnes contre 47 personnes à la clôture de l'exercice précédent (uniquement CDD/CDI hors stagiaires ou alternants). Cette évolution s'explique d'une part par la restructuration des équipes commerciales désormais transférées au sein de la filiale IDEAL Transaction ; et d'autre part par le licenciement économique de 5 salariés à l'issue de l'exercice 2020.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 657 135 euros contre 377 887 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres charges s'élève à 60 524 euros contre 30 318 euros pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 7 568 909 euros contre 7 326 871 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -1 063 335 euros contre -1 245 671 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de 1 051 465 euros (-469 373 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à -11 870 euros contre -1 715 044 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de 508 365 euros contre -214 806 euros pour l'exercice précédent.
- d'un impôt sur les sociétés de -128 549 euros contre -77 369 euros pour l'exercice précédent,

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 625 043 euros contre une perte de 1 852 481 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élevait à 33 269 812 euros contre 33 727 640 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 un bénéfice de 625 043,21 euros et de bien vouloir affecter ledit bénéfice de la manière suivante :

- au compte « Report à nouveau » débiteur 625 043,21 euros
- Prélèvement de la somme de 1 227 437,79 euros
Sur le compte « Autres Réserves » pour apurer la perte antérieure
- A titre de Dividende Prioritaire par prélèvement de la somme de 880 040,00 euros
Sur le compte « Autres Réserves »

Conformément à l'article 31 des Statuts, nous vous proposons que la somme de 880 040,00 euros, soit distribuée à titre de Dividende Prioritaire et soit ainsi réservé exclusivement à la Société LATRICOGNE CAPITAL, titulaire de 12 572 actions de préférence.

Le Dividende Prioritaire s'élèverait à 70,00 euros par actions.

Il est précisé que la Société précomptera sur les dividendes bruts attribués aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, conformément aux dispositions légales, le prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU) comprenant, d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, et d'autre part le prélèvement obligatoire au taux de 12,8 %¹ retenu à titre d'acompte d'impôt sur le revenu (sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2021, à être dispensées de ce prélèvement forfaitaire non libératoire eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2020²), lesdits prélèvements étant versés au Trésor Public dans les quinze premiers jours du mois qui suit celui du paiement de ces dividendes.

¹ Ce prélèvement s'imputera sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2022. S'il excède l'impôt sur le revenu dû, l'excédent sera restitué.

² Revenu fiscal de référence inférieur à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés, ou 75.000 € pour les contribuables soumis à imposition commune.

Il est précisé que pour l'exercice 2021, les mentions ci-dessous ne sont pas applicables dans la mesure où la Société est intégralement détenue par des personnes morales.

Nous vous précisons que le dividende serait payable à compter de l'assemblée des associés appelée à approuver les comptes précités et à affecter le résultat de l'exercice 2021.

Compte tenu de cette affectation :

- le compte « Report à nouveau » serait ramené à zéro euros,
- le compte « Autres réserves » serait ramené à 4 897 716,58 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé les distributions antérieures au cours des trois derniers exercices :

EXERCICES	DIVIDENDE	Montant éligible à l'abattement de 40 %	Montant non éligible à l'abattement de 40 %
2020	660 030,00 €	660 030,00 €	/
2019	/	/	/
2018	/	/	/

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 140 426 euros, ainsi que l'impôt correspondant.

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

Mandats

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

Rémunération

Vous serez appelé à statuer sur la rémunération allouée à la SARL EAG DEVELOPPEMENT, au titre de ses fonctions de Présidente et à la SARL VP PATRIMOINE, au titre de ses fonctions de Directrice générale.

II. COMPTES CONSOLIDÉS

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

L'année 2021 a été marquée par une bonne reprise d'activité pour l'ensemble du groupe. Le chiffre d'affaires consolidé du groupe s'établit à 86.535.532€ en progression de 103% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net comptable part du groupe s'établit à 1.326.307€ contre un résultat négatif de 6.305.498€ l'année précédente.

L'ensemble des principaux indicateurs opérationnels du groupe sont en progression par comparaison à l'exercice précédent :

	Synthèse Opérationnelle (lots)	
<i>Année</i>	2020	2021
Promesses Signées	622	1468
Dépôts PC	373	757
Acquisitions	262	522
Démarrage Travaux	424	449
Livraisons	54	206

Le résultat net comptable de l'ensemble consolidé est bénéficiaire de 2 586 287 euros.

A l'échelle du groupe, l'année 2021 a notamment été marquée par la cession par notre filiale IDEAL Gestion, de 100% de sa participation au sein d'IDEAL SERVICES IMMOBILIERS cédée au groupe SERGIC ainsi que du fonds de commerce Immo Saint Pierre cédé à la même personne morale.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le début d'exercice 2022 se poursuit sur la même dynamique que 2021 avec 555 lots nouveaux entrés sous promesse d'acquisition foncière sur T1 2022.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous avons obtenu un crédit d'impôt recherche d'un montant de 77 670 euros au titre de l'exercice 2021.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Le contexte de crise géopolitique en Europe et les suites de la crise covid font peser des aléas sur les coûts travaux et la commercialisation qui obligent à une anticipation par la constitution de provisions dans les bilans des nouveaux projets et un effort de conception permettant à la fois l'optimisation économique et l'écoulement en bloc d'une importante quote part de projets.

Il est toutefois permis de penser que la chute drastique du nombre de permis de construire accordés en France entre juin 2020 et juin 2021, devrait réduire le nombre de chantiers ouverts nationalement et conduire tant à un retour à la normale des prix de construction qu'à une raréfaction des biens mis à la vente.

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation du groupe IDEAL GROUPE comprenait les sociétés suivantes :

Nom	31/12/21		
	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
CHARTRES	ME	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	100,00	100,00
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	100,00	100,00
MONT DE MARSAN DUPARC	IG	68,00	68,00
IDEAL AMENAGEMENT I	IG	100,00	99,90
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	58,00	58,00
ANTONY LANGLOIS	IG	100,00	100,00
TARNOS LABORDE	IG	66,00	66,00
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	60,00	60,00

VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	IG	75,00	75,00
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	75,00	75,00
VAYRES BEL AIR	IP	50,00	50,00
HAMEAU DES ALLINGES	IP	50,00	50,00
IDEAL INVEST	IG	99,90	99,90
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	68,00	68,00
BORDEAUX DELBOS	IP	49,00	49,00
BORDEAUX MARSEILLE	IG	100,00	100,00
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	IG	80,00	80,00
CARBON BLANC	IG	97,90	97,90
COLOMBES ANATOLE France	IG	97,00	97,00
LYON NOTRE DAME	IG	100,00	99,90
MEULAN CLEMENCEAU	IG	98,00	98,00
NEUVILLE HELENE	IG	54,00	54,00
PAU LARRIBAU	IG	100,00	99,90
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	99,99	99,99
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	IP	40,00	40,00
ARCACHON LAESQUE	IG	100,00	100,00
BAYONNE BASQUES	IG	63,00	63,00
BAYONNE LAHARIE	IG	98,00	98,00
BAYONNE PANNECAU	IG	63,00	63,00
BIARRITZ CHARCOT	IG	98,00	98,00
BORDEAUX PIECHAUD	IG	97,90	97,90
EPONE BENOIT	IG	98,00	98,00
LA CHAPELLE SUR ERDRE	IG	98,00	98,00
LE BOUSCAT LIBERATION	IG	100,00	100,00
LYON SAINT ALBAN	IG	100,00	99,90
MERIGNAC LES RENARDEAUX	IG	98,00	98,00
NANTES BAYARD	IG	100,00	100,00
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	IG	100,00	99,90
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	IG	98,00	98,00
IKONE	IP	50,00	50,00
TOURS GROSSE TOUR	IG	65,00	65,00
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	IG	98,00	98,00
M&IDEAL 1	IG	100,00	100,00
LE COURTAGE	IG	100,00%	100,00%
IDEAL INVEST 2	IG	100,00%	100,00%

BORDEAUX GRAVELOTTE	IG	99,80%	99,80%
CHATENAY SACLAY	IG	98,00%	98,00%
COMBS LA VILLE-SOMMEVILLE	IG	100,00%	99,90%
FONTENAY GAMBETTA	IG	98,00%	98,00%
LACANAU BAUDOUX	IG	98,00%	98,00%
LE RHEU TREMELIERE	IG	98,00%	98,00%
MIMIZAN ESCOURCE	IG	98,00%	98,00%
NANTES EGALITE	IG	98,00%	98,00%
NEMOURS BEAUREGARD	IG	98,00%	98,00%
ARTIGUES BLANCHERIE	IG	50,00%	50,00%
PRESLES EN BRIE CHATRES	IG	98,00%	98,00%
BORDEAUX CAPEYRON	ME	10,00%	10,00%
BORDEAUX MEDOC	IG	98,00%	98,00%
ANDERNOS ETOILE	IG	98,00%	98,00%
SAINT CYR L ECOLE VICTORIEN SARDOU	IG	98,00%	98,00%
GRENOBLE ELISA	IG	98,00%	98,00%
MEYZIEU CARREAU	IG	98,00%	98,00%
BOUCAU CHENES 1	IG	98,00%	98,00%

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 2021, date de clôture des sociétés consolidantes et consolidées, à l'exception des sociétés BORDEAUX DELBOS, 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 ANC 2020-01.

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 86 535 532 euros, et le résultat de l'ensemble consolidé se solde par un bénéfice de 2 586 287 euros soit un bénéfice de 1 326 307 euros pour la part du groupe.

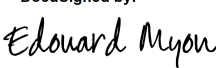
Pour les effectifs groupe, nous avons 90 salariés en moyenne sur l'année 2021 contre 94 salariés moyens en 2020 (uniquement CDD/CDI hors stagiaires ou alternants).

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 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BSF AUDIT

35, rue Jean Descas
CS 42070
33088 Bordeaux cedex
S.A.S. au capital de € 300 000
533 372 603 R.C.S. Bordeaux

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 2021

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 2021, 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.

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 2021 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 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui mentionne que la continuité d'exploitation est sous tendue par une prise de participation minoritaire.

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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 3 mai 2022

Les Commissaires aux Comptes

BSF AUDIT

A stylized signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a final checkmark-like stroke.

Pierre Dalla Vera

ERNST & YOUNG et Autres

A stylized signature in black ink, featuring a large, bold 'E' followed by a series of loops and a final dot.

Edouard Mas

Bilan actif

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	1 534 789	(660 903)		873 886	2 059 091
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	<i>77 209</i>	<i>(5 666)</i>		<i>71 543</i>	<i>1 570 975</i>
Immobilisations corporelles	1 920 403	(745 529)		1 174 875	1 330 360
Immobilisations financières	230 457		(37 456)	193 002	289 689
Titres mis en équivalence	206 096			206 096	444 018
Actif immobilisé	3 891 746	(1 406 432)	(37 456)	2 447 858	4 123 158
Stocks et en-cours	47 662 261			47 662 261	32 237 108
Clients et comptes rattachés	85 230 550		(29 328)	85 201 222	41 203 650
Autres créances et comptes de régularisation	15 037 417		(0)	15 037 417	15 405 059
<i>Dont Impôts différés Actif</i>	<i>2 843 313</i>			<i>2 843 313</i>	<i>3 463 481</i>
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	20 971 423			20 971 423	13 876 100
Actif circulant	168 901 652		(29 329)	168 872 323	102 721 917
Total Actif	172 793 398	(1 406 432)	(66 784)	171 320 182	106 845 075

Bilan passif

Libellé	31/12/2021	31/12/2020
Capital	10 514 400	10 514 400
Primes liées au capital	215 613	215 613
Ecart de réévaluation		
Réserves	(5 141 665)	2 567 012
Résultat net (Part du groupe)	1 326 307	(6 305 498)
Capitaux propres (Part du groupe)	6 914 655	6 991 527
Intérêts minoritaires	1 561 040	671 308
Autres fonds propres	0	
Total des capitaux propres	8 475 695	7 662 835
Ecart d'acquisition passif		
Provisions pour risques et charges	414 777	419 405
Provisions	414 777	419 405
Dettes financières	60 558 182	39 274 069
Fournisseurs et comptes rattachés	27 076 495	13 390 433
Autres dettes et comptes de régularisation	74 795 032	46 098 334
<i>Dont Impôts différés Passif</i>	<i>905 778</i>	<i>158 886</i>
Dettes	162 429 709	98 762 835
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition		
Total Passif	171 320 182	106 845 075

Compte de résultat

Compte de résultat	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires	86 535 532	42 640 330
Autres produits d'exploitation	68 639 761	24 489 074
Produits d'exploitation	155 175 292	67 129 404
Achats consommés	(133 456 649)	(58 777 497)
Charges externes	(8 680 330)	(5 475 025)
Impôts et taxes	(365 619)	(254 868)
Charges de personnel	(8 384 640)	(8 011 349)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(815 447)	(781 161)
Charges d'exploitation	(151 702 685)	(73 299 899)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat d'exploitation)	2	(1 295)
Compte de liaison (Intra-groupe Résultat d'exploitation)		
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	3 472 610	(6 171 791)
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		(639)
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA	3 472 610	(6 172 430)
Produits financiers	5 947	18 397
Charges financières	(591 023)	(811 201)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)	211	1 896
Compte de liaison (Intra-groupe Résultat financier)		
Résultat financier	(584 865)	(790 908)
Opérations en commun		5 046
Produits exceptionnels	1 517 796	39 294
Charges exceptionnelles	(1 385 552)	(1 054 216)
Résultat exceptionnel	132 243	(1 014 922)
Impôts sur les résultats	(624 068)	2 068 477
Résultat net des entreprises intégrées	2 395 920	(5 904 736)
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	190 367	158 427
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 586 287	(5 746 310)
Intérêts minoritaires	1 259 980	559 189
Résultat net (part du groupe)	1 326 307	(6 305 498)
Résultat net (Part du groupe)	1 326 307	(6 305 498)

Tableau de flux de trésorerie

Tableau de flux de trésorerie consolidé	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net total des entités consolidées	2 586 287	(5 746 305)
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	515 154	799 879
Variation de l'impôt différé	1 367 060	(2 076 276)
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur		
Élimination des plus ou moins-values de cessions d'actifs	(321 006)	(27 614)
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(190 367)	150 100
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	363 473	
Marge brute d'autofinancement	4 320 601	(6 900 216)
Dividendes reçus des mises en équivalence		
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(16 216 728)	190 890
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(11 896 127)	(6 709 326)
Acquisitions d'immobilisations	(900 058)	(537 255)
Cessions d'immobilisations	309 721	77 262
Réduction des autres immobilisations financières	62 693	
Incidence des variations de périmètre	(831 147)	(78 634)
Variation nette des placements à court terme		
Opérations internes Haut de Bilan	591	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(1 358 199)	(538 627)
Émissions d'emprunts	8 522 117	6 519 000
Remboursements d'emprunts	(6 986 863)	(1 478 668)
Dividendes versés des filiales	(348 267)	(26 734)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(245 992)	
Augmentations / réductions de capital	8 278	(18 220)
Actionnaires : capital appelé non versé		
Cessions (acq.) nettes d'actions propres		
Variation nette des concours bancaires	9 703	(22 000)
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	958 976	4 973 378
Variation de change sur la trésorerie (IV)		
Variation de change sur autres postes du bilan		
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(12 295 350)	(2 274 575)
Trésorerie : ouverture	(9 182 010)	(6 907 435)
Trésorerie : ouverture	(9 182 010)	(6 907 435)
Trésorerie : cor. à-nouv. / reclass. / Chg méthode/ Juste valeur		
Trésorerie : clôture	(21 477 361)	(9 182 010)

Annexe des comptes consolidés

Présentation de l'EBITDA consolidé – En K€

	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires Promotion	82 999	41 419
Chiffre d'affaires Syndic/Gestion/Location	0	1 188
Chiffre d'affaires marchand de biens	3 536	33
Total Chiffre d'affaires	86 536	42 640
Production stockée	67 108	24 037
Production immobilisée	500	265
Autres produits	837	154
Total Produits d'exploitation	154 981	67 096
Charges stockées	(128 894)	(53 410)
Variation stock lots vendus	(1 889)	(1 344)
Achats sous-traitance SCCV	(4 323)	(3 860)
Charges extérieures SCCV	(1 325)	(709)
Charges de structure	(5 706)	(4 931)
Impôts et taxes	(366)	(255)
Salaires & Charges	(8 385)	(8 011)
Total Charges d'exploitation	(150 887)	(72 520)
EBITDA	4 093	(5 424)
Dotations & Reprises aux provisions & amortissements	(621)	(748)
Résultat d'exploitation (EBIT)	3 473	(6 172)
Produits financiers	6	18
Charges Financières	(591)	(809)
Résultat Financier	(585)	(791)
Produits exceptionnels	1 518	6
Charges exceptionnelles	(1 386)	(1 021)
Résultat Exceptionnel	132	(1 015)
Impôts sur les bénéfices	11	(8)
Impôts différés	(635)	2 076
Résultat Net des sociétés intégrées	2 396	(5 909)
Résultat Mise en Equivalence	190	158
Amortissement Ecart d'acquisition	0	(1)
Résultat Net Consolidé	2 586	(5 751)
Résultat des minoritaires	(1 260)	(554)
Résultat part groupe	1 326	(6 305)

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 ANC 2020-01.

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.

La continuité d'exploitation est sous-tendue par une prise de participation minoritaire dans le cadre d'une opération de capital développement pour laquelle Ideal Groupe a reçu une offre ferme le 14 avril 2022. Les fonds issus de cette opération doivent permettre au Groupe de financer la croissance attendue sur les années à venir.

■ 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 2021, date de clôture de la société mère. Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre 2021 à l'exception des sociétés suivantes :

- 1) pour lesquelles une situation a été établie au 31 décembre 2021 par les équipes comptables internes du Groupe :
 - S.N.C. Montesson Felix Philippe – clôture au 31/03/2022
 - S.N.C. Villeurbanne Château Gaillard – clôture au 31/03/2022

- 2) Pour lesquelles un arrêté fiscal a été effectué au 31 décembre 2021
- S.C.C.V. Bordeaux Delbos – clôture au 31/03/2022
 - S.C.C.V Bordeaux CAPEYRON – clôture au 31/12/2022

■ **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 la méthode suivante définie comme préférentielle par le règlement ANC 2020-01 :

- 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'évènements 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 0,98 %,
- 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 2 286 736 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, la marge sur les programmes en cours est de 4 396 926 € au bilan consolidé au bilan consolidé avant répartition.

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.

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 922 738 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, la marge sur les programmes en cours est de 1 856 574 € au bilan consolidé avant répartition.

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.

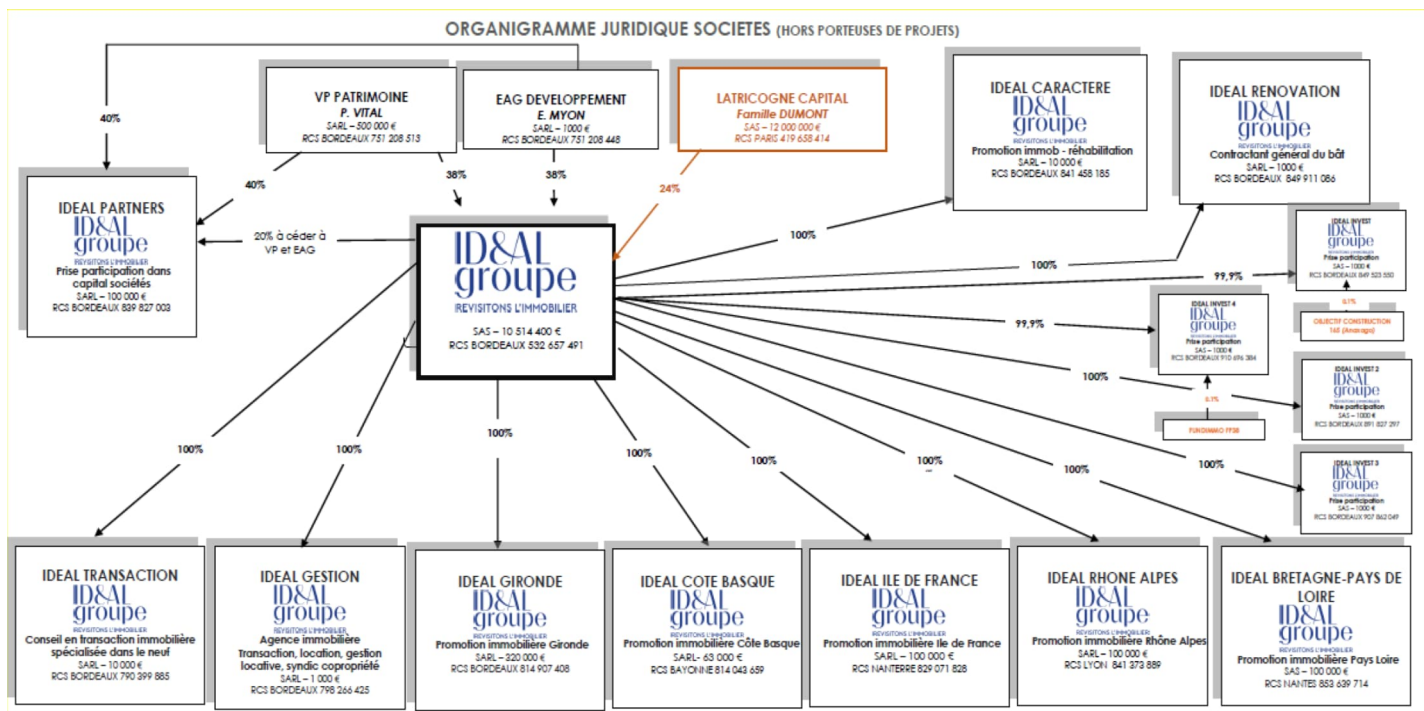
Dans une récente recommandation, l'ANC, par interprétation de l'article R 123-192 précité, autorise d'inscrire en résultat exceptionnel certains produits et charges classés normalement par nature en exploitation. Cette recommandation de l'ANC définit les éléments exceptionnels comme des produits et charges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

Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société IDEAL GROUPE pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets.

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2021.

Périmètre de consolidation

Organigramme (sociétés commerciales)



Périmètre de consolidation 2021

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
128 AMELOT	IG	60.0	60.0
27 RUE MAUBEC	IG	100.0	100.0
45 CHARLES MARIONNEAU	IG	51.0	51.0
ANDERNOS ETOILE	IG	98.0	0.0
ANTONY LANGLOIS	IG	100.0	98.0
ARCACHON LALESQUE	IG	100.0	100.0
ARTIGUES BLANCHERIE	IG	50.0	0.0
BAYONNE BASQUES	IG	63.0	100.0
BAYONNE HAURANNE	IG	83.0	83.0
BAYONNE HAURANNE MDB	IG	100.0	100.0
BAYONNE LAHARIE	IG	98.0	98.0
BAYONNE LOUNG	IG	68.0	98.0
BAYONNE PANNECAU	IG	63.0	100.0
BEGLES JULES GUESDE	IG	78.0	78.0
BIARRITZ CHARCOT	IG	98.0	98.0
BIDART ROSERAIE	IG	75.0	73.0
BORDEAUX ALLAMANDIERS	IG	100.0	63.0
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)	IG	67.0	67.0
BORDEAUX BRIZARD	IG	70.0	70.0
BORDEAUX CAPEYRON	ME	10.0	0.0
BORDEAUX DELBOS	IP	49.0	98.0
BORDEAUX DUBESSAN	IG	98.0	98.0
BORDEAUX GRAVELOTTE	IG	99.8	0.0
BORDEAUX MAGINOT	IG	100.0	78.0
BORDEAUX MARSEILLE	IG	100.0	100.0
BORDEAUX MEDOC	IG	98.0	0.0
BORDEAUX MONDESIR	IG	98.0	98.0
BORDEAUX PIECHAUD	IG	97.9	98.0
BOUCAU CHARLES DE GAULLE	IG	80.0	78.0
BOUCAU CHENES 1	IG	98.0	0.0
CARBON BLANC	IG	97.9	98.0
CHAMPIGNY STALINGRAD	IG	100.0	100.0
CHATENAY SACLAY	IG	98.0	0.0
COLOMBES ANATOLE France	IG	97.0	98.0
COMBS LA VILLE-SOMMEVILLE	IG	99.9	0.0
EPONE BENOIT	IG	98.0	98.0
EVEIL URBAIN	ME	25.0	25.0
FONTENAY GAMBETTA	IG	98.0	0.0
GAGNY SAINTE FOY	IG	48.0	48.0
GOMETZ MOLIERES	IG	78.0	78.0
GRENOBLE ELISA	IG	98.0	0.0

GUJAN GLAIEULS	IG	74.8	74.8
HAMEAU DES ALLINGES	IP	50.0	50.0
IDEAL AMENAGEMENT I	IG	99.9	100.0
IDEAL BRETAGNE PAYS DE LOIRE	IG	100.0	100.0
IDEAL CARACTERE	IG	100.0	100.0
IDEAL COTE BASQUE	IG	100.0	100.0
IDEAL GESTION	IG	100.0	100.0
IDEAL GIRONDE	IG	100.0	100.0
IDEAL GROUPE	IG	100.0	100.0
IDEAL ILE DE FRANCE	IG	100.0	100.0
IDEAL INVEST	IG	99.9	100.0
IDEAL INVEST 2	IG	100.0	0.0
IDEAL PARTNERS	ME	20.0	20.0
IDEAL RENOVATION	IG	100.0	100.0
IDEAL RHONE ALPES	IG	100.0	100.0
IDEAL TRANSACTION	IG	100.0	100.0
IKONE	IP	50.0	50.0
ILOTS DURCY	IP	50.0	50.0
LA CHAPELLE SUR ERDRE	IG	98.0	98.0
LA TESTE ROME	IG	75.0	75.0
LACANAU BAUDOUX	IG	98.0	0.0
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE	IG	73.0	73.0
LE BOUSCAT LIBERATION	IG	100.0	98.0
LE MESNIL LECLERC	IG	58.0	52.0
LE RHEU TREMELIERE	IG	98.0	0.0
LIBOURNE RUE PISTOULEY	ME	39.0	39.0
LYON NOTRE DAME	IG	99.9	98.0
LYON SAINT ALBAN	IG	99.9	98.0
M&IDEAL 1	IG	100.0	100.0
MERIGNAC LES RENARDEAUX	IG	98.0	98.0
MERY PLAQUET	IG	98.0	98.0
MEULAN CLEMENCEAU	IG	98.0	98.0
MEYZIEU CARREAU	IG	98.0	0.0
MIMIZAN ESCOURCE	IG	98.0	0.0
MONT DE MARSAN DUPARC	IG	68.0	66.0
MONTESON FELIX PHILIPPE	IP	49.0	49.0
NANTES BAYARD	IG	100.0	98.0
NANTES EGALITE	IG	98.0	0.0
NEMOURS BEAUREGARD	IG	98.0	0.0
NEUVILLE HELENE	IG	54.0	54.0
PARMAIN POINCARE	IG	98.0	98.0
PAU LARRIBAU	IG	99.9	98.0
PRESLES EN BRIE CHATRES	IG	98.0	0.0
SAINT CYR L'ECOLE	IG	98.0	0.0
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	IG	98.0	98.0
SAINT-HERBLAIN 16 SEPTEMBRE	IG	99.9	98.0

SAS 17 POYENNE	IG	85.0	85.0
SAS OYAT	IG	41.0	41.0
SEIGNOSSE OSMONDE	IG	73.0	73.0
TALENCE LEYSOTTE	IG	98.0	98.0
TALENCE PEYBOUQUET	IG	98.0	98.0
TARNOS LABORDE	IG	66.0	66.0
TAVERNY TUYOLLE MAREE	IG	99.9	99.0
TOURS GROSSE TOUR	IG	65.0	100.0
URRUGNE KAFARTENEA	IG	98.0	98.0
VAYRES BEL AIR	IP	50.0	50.0
VERNOUILLET DOUMER VERNEUIL	IG	98.0	98.0
VILLENAVE CLEMENCEAU	IG	48.0	48.0
VILLENAVE DE LABARRE	ME	25.0	25.0
VILLENAVE JACQUES BREL	ME	25.0	25.0
VILLENAVE LES ETANGS	ME	35.0	35.0
VILLENAVE LES LACS	ME	25.0	25.0
VILLEPINTE AVENUE BON AVENIR	IG	75.0	73.0
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	60.0	58.0
VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD	IP	40.0	40.0

(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 :

	% d'intérêt (Clôture)
ORIGAMI BOCAGE	40.00
AMBARES JOSEPH CABANE	99.80
BEGLES DURCY	63.00
BEGLES CHARLES GOUNOD	98.00
BEGLES SEMBAT	73.00
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98.00
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	50.00
CHARTRES	50.00

■ 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.

Comparabilité des comptes

■ Changement comptable

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu.

■ Variation du périmètre de consolidation

▪ Variations de périmètre

- Entrées et sorties

Les sociétés nouvellement intégrées au périmètre consolidé 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle	Méthode
SASU IDEAL INVEST 2	100.00	IG
SCCV ANDERNOS ETOILE	98.00	IG
SCCV ARTIGUES BLANCHERIE	50.00	IG
SCCV BORDEAUX CAPEYRON	10.00	ME
SAS BORDEAUX GRAVELOTTE	99.80	IG
SCCV BORDEAUX MEDOC	98.00	IG
SCCV BOUCAU CHENES 1	98.00	IG
SCCV CHATENAY-SACLAY	98.00	IG
SCCV COMBS LA VILLE SOMMEVILLE	100.00	IG
SCCV FONTENAY GAMBETTA	98.00	IG
SCCV GRENOBLE ELISA	98.00	IG
SCCV LACANAU BAUDOUX	98.00	IG
SCCV MEYZIEU CARREAU	98.00	IG
SCCV MIMIZAN ESCOURCE	98.00	IG
SCCV NANTES EGALITES	98.00	IG
SCCV NEMOURS BEAUREGARD	98.00	IG
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	98.00	IG
SCCV LE RHEU TREMELIERE	98.00	IG
SASU LE COURTAGES	100.00	IG
SCCV SAINT CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU	98.00	IG

Les sociétés sorties du périmètre consolidé 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle 31/12/20	Méthode 31/12/20
IDEAL SERVICES IMMOBILIERS	100.00	IG
CHANIER RICHIEU	98.00	IG
DAX HUGUES	98.00	IG
TALENCE PEYBOUQUET	98.00	IG
SASU LE COURTAGE	0.00	IG
URRUGNE KAFARTENEA	98.00	IG
AB IDEAL	50.00	IG
JOSEPH CABANE	99.80	IG
ANDRESY COUTAYES	98.00	IG
ANGLET BERNAIN	98.00	IG
BAYON. DUVERGIER	98.00	IG
BAYONNE FRAIS	98.00	IG
BEGLES DURCY	63.00	IG
CHARLES GOUNOD	100.00	IG
JOSE MARCO	99.80	IG
BEGLES SEMBAT	73.00	IG
BIARRITZ EXUPERY	98.00	IG
BONNIERES REPUB	98.00	IG
BORD. 195 THIERS	100.00	IG
BORD. 205 THIERS	78.00	IG
BORD. MARIONNEAU	50.00	IG
BORD. POURMANN	50.00	IG
BORD. TASSIGNY	100.00	IG
CARR. ST LOUIS	98.00	IG
CENON CASSAGNE	98.00	IG
CLOS CHARTRONS	100.00	IG
CHARTRES	50.00	ME
ROGER COHE	99.90	IG
ELANCOURT LAUNAY	98.00	IG
MEAUX PIERRIS	98.00	IG
ST MED FOURCADE	99.80	IG
MERIGNAC BRIAND	98.00	IG
MAIS. LAFFI. GDG	98.00	IG
NANTEUIL PARIS	98.00	IG

Suite....	% de contrôle 31/12/20	Méthode 31/12/20
ORIGAMI BEGLES	50.00	IG
ORIGAMI BOCAGE	40.00	IP
PROMETHEE INVEST	100.00	IG
PUTEAUX MONTAIGN	98.00	IG
PUTEAUX VOILIN	98.00	IG
LE RAINCY MIDI	98.00	IG
RAINCY OUEST	98.00	IG
TEICH RUE FLEURS	35.00	ME
VILL. RUE JOUHAU	100.00	IG
VILLENAVE MIRIEU	35.00	ME
VILL 11 NOVEMBRE	50.00	IG

Le 30 juin 2021, la totalité des actions composant le capital social de la société IDEAL SERVICES IMMOBILIERS détenue par IDEAL GESTION a été cédée pour un montant de 1 414 317 €, emportant pour conséquence la sortie de IDEAL SERVICES IMMOBILISER du périmètre consolidé.

Le 25 novembre 2021, les 100 parts sociales composant le capital de la SCCV DAX HUGUES ont été cédées à la société LP AMENAGEMENT au nominal, soit 980€. Cette SCCV ne fait plus partie du périmètre consolidé.

Les autres sociétés sorties du périmètre sont des entités liquidées ou répondant aux critères d'exclusion présentés dans la partie « sociétés exclues du périmètre » de la présente.

- Changement de méthodes

Aucun changement de méthode n'est intervenu sur les sociétés du périmètre consolidé pour l'exercice 2021.

■ Variation des pourcentages d'intérêts

Le 27 mai 2021, la société IDEAL GROUPE a cédé à la société CAPELLI 490 part sociales de la SCCV BORDEAUX DELBOS. Le pourcentage de contrôle d'IDEAL GROUPE diminuant de 98% à 49%, la société intégrée globalement en 2020, est intégrée proportionnellement sur l'exercice 2021.

Analyse du bilan et du compte de résultat

■ Informations relatives au bilan

■ Écarts d'acquisition

Libellé	2020	2021	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition	1 577 280	77 209	2 481	(1 516 032)			13 480	
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 305)	(5 666)		639				
Dépréciations des écarts d'acquisition								
Valeur nette	1 570 975	71 543	2 481	(1 515 393)			13 480	
Ecart d'acquisition passif								
Reprise d'écart d'acquisition passif								
Valeur nette								

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.

Au 30 juin 2021 et suite à l'opération de cession des actions d'IDEAL SERVICES IMMOBILIERS, l'écart d'acquisition de 861.264€ a été constaté dans la VNC consolidée.

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. Suite à l'opération de cession du fonds de commerce, les écarts d'acquisition portés par IDEAL GESTION et IDEAL GROUPE, pour un total de 654 769€ €, ont été sortis en VNC dans les comptes consolidés.

■ Immobilisations incorporelles et corporelles

Libellé	2020	2021	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	1 904	1 904					
Concessions, brevets et droits similaires	734 254	1 241 156	42 250				464 652
Droit au bail	110 000	110 000					
Fonds commercial	20 515						(20 515)
Autres immobilisations incorporelles	1 577 280	77 209				(1 500 071)	
Immobilisations incorporelles en cours		104 520	575 827				(471 307)
Immobilisations incorporelles	2 443 953	1 534 789	618 077			(1 500 071)	(27 170)
Autres immobilisations corporelles	1 886 718	1 920 403	105 383	(64 110)			(7 588)
Immobilisations corporelles en cours	40 254			(40 254)			
Immobilisations corporelles	1 926 972	1 920 403	105 383	(104 364)			(7 588)
Total	4 370 925	3 455 192	723 460	(104 364)		(1 500 071)	(34 758)

Dont immobilisations en crédit-bail :

Libellé	2020	2021	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	(1 904)	(1 904)					
Concessions, brevets et droits similaires	(376 653)	(653 334)	(283 336)				6 655
Amortissements des écarts d'acquisition	(6 305)	(5 666)				639	
Amortissements des immobilisations incorporelles	(384 862)	(660 903)	(283 336)			639	6 655
Autres immobilisations corporelles	(596 612)	(745 529)	(220 186)	64 110			7 160
Amortissements des immobilisations corporelles	(596 612)	(745 529)	(220 186)	64 110			7 160
Amortissements sur actif immobilisé	(981 474)	(1 406 432)	(503 521)	64 110		639	13 815

■ Immobilisations financières

- Titres mis en équivalence

Sociétés	Valeurs Brutes	Provisions	Valeurs Nettes	Contribution au résultat consolidé	Contribution aux réserves
Bordeaux Capeyron	100		100		100
Eveil Urbain	(20 284)		(20 284)	(20 534)	250
Ideal partners	10 559		10 559	(960)	11 519
Libourne rue Pistouley	(2 510)		(2 510)	(2 900)	390
Villenave les lacs	50		50	(200)	250
Villenave de labarre	13 782		13 782	13 532	250
Villenave les étangs	10 218		10 218	9 868	350
Villenave Jacques Brel	191 809		191 809	191 559	250
TOTAL	203 724		203 624	190 365	13 359

La différence entre les 203.724€ et les 206.096€, figurant à l'actif du bilan consolidé, soit de 2.371€ correspond aux provisions sur titres MEE 2020

- Autres immobilisations financières

Libellé	2020	2021	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	191 874	189 718	69 556	(995 653)			927 618	(3 676)
Titres immobilisés (non courants)	14 537	240		(240)				(14 057)
Dépôts et cautionnements versés	109 819	40 499	2 374	(62 693)				(8 999)
Immobilisations financières	316 230	230 457	71 929	(1 058 586)			927 618	(26 732)
Titres mis en équivalence	444 018	206 096			(233 364)		(4 659)	100
Actifs financiers	760 248	436 554	71 929	(1 058 586)	(233 364)		922 959	(26 632)

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés	40 499	37 820				2 680	
Total	40 499	37 820				2 680	

Libellé	2020	2021	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	(26 541)	(37 456)	(10 914)				
Dépréciations sur immobilisations financières	(26 541)	(37 456)	(10 914)				
Dépréciations sur actif financier	(26 541)	(37 456)	(10 914)				

Les titres de participation figurants à l'actif du bilan consolidé pour un montant net de 152 262€ sont relatifs à des sociétés exclues du périmètre consolidé.

▪ Stock et en-cours

Libellé	2021			2020		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	46 340 569		46 340 569	28 743 153		28 743 153
Produits intermédiaires finis	344 617		344 617	627 934		627 934
Stocks de marchandises	977 075		977 075	2 866 021		2 866 021
Stocks et en-cours	47 662 261		47 662 261	32 237 108		32 237 108

▪ Créances

Libellé	2021			2020		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	85 230 550	(29 328)	85 201 222	41 222 978	(19 328)	41 203 650
Clients et comptes rattachés	85 230 550	(29 328)	85 201 222	41 222 978	(19 328)	41 203 650
Avances et acomptes versés sur commandes	475 722		475 722	231 814		231 814
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	30 496		30 496	25 346		25 346
Créances fiscales hors IS part < 1an	7 851 240		7 851 240	5 681 315		5 681 315
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	184 202		184 202	203 907		203 907
Comptes courants part < 1an	1 670 837	(0)	1 670 837	1 083 011		1 083 011
Actionnaires : capital appelé non versé	500		500	500		500
Créances sur cessions d'actifs part < 1an	84 728		84 728			
Autres créances part < 1an	1 155 444		1 155 444	4 365 999		4 365 999
Charges à répartir	336 942		336 942			
Charges constatées d'avance part < 1 an	404 182		404 182	347 987		347 987
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	(890)		(890)	(1)		(1)
Autres créances et comptes de régularisation	12 193 404	(0)	12 193 404	11 939 878		11 939 878
Actif circulant	97 423 955	(29 329)	97 394 626	53 162 855	(19 328)	53 143 527

Échéances

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au delà
Clients et comptes rattachés part < 1 an	85 230 550	85 230 550					
Clients et comptes rattachés	85 230 550	85 230 550					
Avances et acomptes versés sur commandes	475 722	475 722					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	30 496	30 496					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	7 851 240	7 851 240					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	184 202	184 202					
Comptes courants - part < 1an	2 752 040	2 752 040					
Actionnaires : capital appelé non versé	500	500					
Créances sur cessions d'actifs - part < 1an	84 728	84 728					
Autres créances part < 1an	1 155 444	1 155 444					
Charges constatées d'avance part < 1 an	404 182	404 182					
Autres créances et comptes de régularisation	12 938 555	12 938 555					
Actif circulant	98 169 105	98 169 105					

■ Trésorerie

Libellé	2020	2021
Trésorerie active nette	13 876 100	20 971 423
Disponibilités	13 876 100	20 971 423
Concours bancaires (trésorerie passive)	23 058 112	42 448 784
Trésorerie à court terme	(9 182 012)	(21 477 361)
Trésorerie passive assimilée à une dette		9 703
Concours bancaires (dettes)		9 703
Trésorerie à long terme		(9 703)
Trésorerie nette	(9 182 012)	(21 487 064)

■ Comptes de régularisation

	2020	2021
Charges constatées d'avance	347 987	404 182
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Compte de liaison actif		
Ecart de conversion actif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION ACTIF	347 987	404 182

	2020	2021
Produits constatés d'avance	20 746 713	41 038 095
Compte de liaison passif		
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION PASSIF	20 746 713	41 038 095

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

Libellé	31/12/2020	31/12/2021
Impôts différés - actif	3 463 481	2 843 313
Impôts différés - passif	158 886	905 778
Valeur nette impôt différé	3 304 595	1 937 535
<i>dont :</i>		
- différences temporaires	(784 526)	(1 810 824)
- reports fiscaux déficitaires	4 089 121	3 748 359

Preuve d'impôt

Libellé	2021.12
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 586 287
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(433 701)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	3 019 988
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25.00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	25.0000%
	(754 997)
Effets des différences de base	(38 751)
Effets des différences de taux	241 615
Effets des dispositions fiscales particulières	91 577
Cession des écarts d'acquisition	(163 512)
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(624 068)
CHARGE D'IMPOT REELLE	(624 068)
ECART	0
<i>Taux effectif d'impôt</i>	20.66%

Les impôts différés calculés au 31 décembre 2021 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.

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 1 938 K€, constaté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021.

▪ Variation des capitaux propres

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto-contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
Capitaux propres d'ouverture	10 514 400	423 464	2 556 764				13 494 628	161 396
Distribution/ brut versé			(18 751)				(18 751)	(18 644)
Résultat						(6 305 493)	(6 305 493)	559 188
Variations de périmètre			29 002				29 002	(30 633)
Autre		(207 851)					(207 851)	
2020	10 514 400	215 613	2 567 015			(6 305 493)	6 991 535	671 308
Affectation du résultat N-1			(6 305 498)			6 305 498		
Distribution/ brut versé			(669 722)				(669 722)	(348 267)
Var. de capital en numéraire			2 979				2 979	743
Résultat						1 326 307	1 326 307	1 259 980
Variations de périmètre			(4 418)				(4 418)	(22 724)
Correction d'erreur			(732 034)				(732 034)	
2021	10 514 400	215 613	(5 141 679)			1 326 313	6 914 647	1 561 040

Correction d'erreur

Le montant des impôts différés sur déficits reportables activés pour les sociétés IDEAL GESTION, IDEAL TRANSACTION, IDEAL GIRONDE, IDEAL COTE BASQUE, IDEAL ILE DE France, IDEAL RHONE ALPES, IDEAL CARACTERE réalisés au 31 décembre 2019 ont été réajustés. Ces ajustements ont été corrigés de façon rétrospective dans le bilan d'ouverture 2020. Les impacts sont les suivants :

- la baisse des impôts différés actifs pour 732 K€
- Par la contrepartie de la diminution des réserves consolidées pour le même montant

Les états financiers ci-dessous présentent les comptes consolidés 2020 tels qu'ils auraient dû être en tenant compte de la correction d'erreur :

Bilan actif consolidé 2020	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture 2020 certifiée	Correction	Clôture corrigée 2020
Capital souscrit non appelé	1 700			1 700		1 700
Ecart d'acquisition	1 577 280	(6 305)		1 570 975		1 570 975
Immobilisations incorporelles	866 673	(378 557)		488 116		488 116
Immobilisations corporelles	1 926 972	(596 612)		1 330 360		1 330 360
Immobilisations financières	316 230		(26 541)	289 689		289 689
Titres mis en équivalence	444 018			444 018		444 018
Actif immobilisé	5 132 873	(981 474)	(26 541)	4 124 858		4 124 858
Stocks et en-cours	32 237 108			32 237 108		32 237 108
Clients et comptes rattachés	41 222 978		(19 328)	41 203 650		41 203 650
Impôts différés - actif	3 463 481			3 463 481	(732 034)	2 731 447
Autres créances et comptes de régularisation	11 939 878			11 939 878		11 939 878
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	13 876 100			13 876 100		13 876 100
Actif circulant	102 739 545		(19 328)	102 720 217	(732 034)	101 988 183
Total Actif	107 872 418	(981 474)	(45 869)	106 845 075	(732 034)	106 113 041

Bilan passif consolidé 2020	Clôture 2020 certifiée	Correction	Clôture corrigée 2020
Capital	10 514 400		10 514 400
Primes liées au capital	215 613		215 613
Ecart de réévaluation			
Réserves	2 567 012	(732 034)	1 834 978
Résultat net (Part du groupe)	(6 305 498)		(6 305 498)
Capitaux propres (Part du groupe)	6 991 527	(732 034)	6 259 493
Intérêts minoritaires	671 308		671 308
Autres fonds propres			
Total des capitaux propres	7 662 835	(732 034)	6 930 801
Ecart d'acquisition passif			
Provisions pour risques et charges	419 405		419 405
Impôts différés - passif	158 886		158 886
Provisions	578 291		578 291
Dettes financières	39 274 069		39 274 069
Fournisseurs et comptes rattachés	13 390 433		13 390 433
Autres dettes et comptes de régularisation	45 939 448		45 939 448
Dettes	98 603 949		98 603 949
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition			
Total Passif	106 845 075	(732 034)	106 113 041

■ Provisions pour risque et charges

Libellé	2020	2021	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges > 1 an	107 000			(107 000)			
Provisions pour litiges < 1 an		152 500	152 500				
Autres provisions pour risques > 1 an	112 300	92 300		(20 000)			
Autres provisions pour risques < 1 an	2 371	17 371	15 000				
Provisions pour pensions et retraites > 1 an		2 678	2 678				
Provisions pour pensions et retraites < 1 an	197 734	149 928	25 113	(67 573)			(5 346)
Provisions	419 405	414 777	195 291	(194 572)			(5 346)

■ Dettes financières

Libellé	2020	2021	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires	8 374 629	9 431 000	5 431 000	(4 374 629)			
Emprunts auprès établiss. de crédit	7 222 406	8 129 008	3 000 000	(2 078 409)			(14 989)
Autres emprunts et dettes assimilées		91 117	91 117				
Intérêts courus sur emprunts	614 422	448 570	363 473	(137 094)			(392 231)
Dettes rattachées à des participations	4 500			(4 500)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	23 058 112	42 448 784					19 390 673
Concours bancaires (dettes)		9 703					9 703
Dettes financières	39 274 069	60 558 182	8 885 590	(6 594 632)			18 993 156

Échéances

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts obligataires - part < 1 an	9 431 000	1 000 000	8 431 000					
Emprunts auprès établiss. de crédit - part < 1 an	7 893 008	7 867 516	25 492					
Emission titres part. & av. de l'Etat - part < 1 an	236 000	236 000						
Autres emprunts et dettes assimilées - part > 1 an	91 117	91 117						
Intérêts courus sur emprunts	448 570	448 570						
Concours bancaires (trésorerie passive)	42 448 784	37 148 786						
Concours bancaires (dettes)	9 703	9 702						
Dettes financières	60 558 182	49 801 691	5 456 492					

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**

Libellé	2020	2021
Dettes fournisseurs part < 1 an	13 390 433	27 076 495
Dettes fournisseurs	13 390 433	27 076 495
Avances acomptes reçus sur commandes	4 441 962	2 343
Dettes sociales part < 1 an	3 015 797	2 657 116
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	9 685 114	17 595 303
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	85 164	89 973
Comptes courants groupe part < 1 an	5 983 821	11 282 625
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an	60 006	
Autres dettes part < 1 an	1 920 871	566 720
Charges à payer (Quote part pertes SNC)		657 080
Produits constatés d'avance part < 1 an	20 746 713	41 038 095
Impôts différés passif	158 886	905 778
Autres dettes et comptes de régularisation	46 098 334	74 795 032
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	59 488 766	101 871 527

Échéances

Libellé	2021	< 1 an	1 an < 2 ans	2 ans < 3 ans	3 ans < 4 ans	4 ans < 5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	27 076 495	27 076 495					
Avances acomptes reçus	2 343	2 343					
Dettes sociales part < 1 an	2 657 116	2 657 116					
Dettes fiscales hors IS part < 1 an	17 595 303	17 595 303					
Impôts sur les bénéfices part < 1 an	89 973	89 973					
Comptes courants groupe part < 1 an	11 282 625	11 282 625					
Autres dettes part < 1 an	566 720	566 720					
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	657 080	657 080					
Produits constatés d'avance part < 1 an	41 038 095	41 038 095					
Autres dettes et comptes de régularisation	100 965 749	100 965 750					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	100 965 749	100 965 750					

■ Informations relatives au compte de résultat

■ Chiffre d'affaires

Libellé	2021	2020
Ventes de marchandises	3 536 223	33 333
Production vendue de biens	80 067 238	40 020 997
Production vendue de services	2 749 354	2 586 000
Produits des activités annexes	182 716	
Chiffre d'affaires	86 535 532	42 640 330

■ Autres produits d'exploitation

Libellé	2021	2020
Production stockée	67 108 364	24 037 291
Production immobilisée	500 100	265 132
Subventions d'exploitation	55 584	17 277
Reprise sur provisions d'exploitation	127 000	2 250
Rep./Prov. engagements de retraite	67 573	1 235
Rep./Dépr. sur actif circulant		29 511
Transferts de charges d'exploitation	762 485	132 358
Autres produits	18 655	4 021
Autres produits d'exploitation	68 639 761	24 489 074

■ Achats consommés

Libellé	2021	2020
Achats d'études et prestations de services	(190 976)	(3 860 269)
Autres achats	(2 277 774)	
Achats non stockés de matières et fournitures	(204 714)	(163 595)
Variation stocks de marchandises	(1 888 990)	(1 343 675)
Achat m.p., fourn. & aut. appro.	(128 894 196)	(53 409 959)
Achats consommés	(133 456 649)	(58 777 497)

▪ Charges externes

Libellé	2021	2020
Sous-traitance	(118 506)	(82 162)
Locations immobilières et charges locatives	(530 083)	(850 702)
Locations mobilières et charges locatives	(447 843)	
Entretien et réparations	(292 104)	(343 172)
Primes d'assurances	(204 787)	(162 118)
Autres services extérieurs	(80 193)	(182 000)
Personnel détaché et intérimaire	(66 797)	(54 576)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(5 197 742)	(2 194 328)
Publicité, publications, relations publiques	(1 011 767)	(735 420)
Transport	(374)	(1 924)
Déplacements, missions et réceptions	(406 467)	(374 223)
Frais postaux et frais de télécommunications	(109 541)	(162 692)
Frais bancaires	(84 266)	(85 830)
Autres charges externes	(67 403)	(59 802)
Autres charges	(62 456)	(186 077)
Charges externes	(8 680 330)	(5 475 025)

▪ Impôts et taxes

Libellé	2021	2020
Impôts et taxes sur rémunérations	(59 947)	
Autres impôts et taxes	(305 671)	(254 868)
Impôts et taxes	(365 619)	(254 868)

▪ Charges de personnel

Libellé	2021	2020
Rémunérations du personnel	(6 003 255)	(5 652 637)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(2 381 385)	(2 358 712)
Charges de personnel	(8 384 640)	(8 011 349)

▪ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2021	2020
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(283 335)	(198 398)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(220 135)	(241 698)
Dot./Amt. charges à répartir	(106 686)	
Dot. aux provisions d'exploitation	(167 500)	(219 300)
Dot/Prov. engagements de retraite	(27 791)	(102 437)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(10 000)	(19 328)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(815 447)	(781 161)

▪ Effectif moyen

Libellé	2021	2020
Ingénieurs et cadres	72	65
Agents de maîtrise et techniciens	1	2
Employés	25	27
Effectif moyen interne	98	94

▪ Résultat financier

Libellé	2021	2020
Dividendes des participations consolidées	564 080	7 325
Revenus des créances rattachées à des participations		8 076
Produits nets sur cession de VMP		2 974
Autres produits financiers	3 345	22
Produits financiers	567 426	18 397

Libellé	2021	2020
Charges d'intérêts	(1 110 386)	(761 148)
Pertes sur créances financières et VMP	(1 615)	(8 110)
Autres charges financières	(29 586)	(31 029)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(10 915)	(10 914)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)	211	1 896
Charges financières	(1 152 291)	(809 305)

■ **Résultat exceptionnel**

Libellé	2021	2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 012	
Produits excep. s/ exercices antérieurs	2 745	388
Produits de cession d'immo. incorp.	296 765	
Produits de cession d'immo. corp.		1 840
Produits de cession de titres (conso.)	1 211 773	34 156
Produits de cession de titres		
Autres produits de cession		2 401
Autres produits exceptionnels	4 500	509
Produits exceptionnels	1 517 796	39 294

Libellé	2021	2020
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(28 286)	(24 078)
Charges excep. sur exercices antérieurs	(10 702)	
VNC des titres conso cédés	(1 617 576)	(9 601)
VNC des immo. corp. cédées		(1 182)
VNC des titres cédés	(19 835)	
+/- value de consolidation	502 661	
Autres charges exceptionnelles	(211 764)	(989 377)
Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations	(51)	(29 978)
Charges exceptionnelles	(1 385 552)	(1 054 216)

Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société mère pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets. Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2021. Il représente un total de 86 799€ sur les 211 764€ « d'autres charges exceptionnelles ». Les 124 965€ restants sont issus des comptes sociaux.

■ **Charges d'impôts**

Libellé	2021	2020
Impôt sur les bénéfices	(23 959)	(7 795)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	34 917	
Impôts différés	(635 026)	2 076 272
Charges d'impôts	(624 068)	2 068 477

Autres informations

■ Données sectorielles

■ Chiffre d'affaires par secteur d'activité en K€

	2021	2020
Promotion immobilière	82 999	41 419
Syndic / gestion / location	0	1 188
Marchand de biens	3 536	33
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	86 536 €	42 640 329 €

■ Immobilisations par secteur d'activité

	Promotion immobilière	2021 Syndic / gestion / location	Marchand de biens	Promotion immobilière	2020 Syndic / gestion / location	Marchand de biens
Ecart d'acquisition	71 543 €			129 162 €	1 441 813 €	
Immobilisations incorporelles	802 343 €			467 601 €	20 515 €	
Immobilisations corporelles	1 174 875 €			1 329 932 €	428 €	
Immobilisations financières	399 098 €			710 653 €	23 056 €	
TOTAL IMMOBILISATIONS	2 447 859 €			2 637 348 €	1 485 812 €	

■ Engagements hors bilan

Avals, cautions, garanties	8 800 000 €
ENGAGEMENTS DONNES	8 800 000 €
Cautions d'immobilisation	3 900 000 €
Garantie Financière d'achèvement	33 200 000 €
ENGAGEMENTS RECUS	37 100 000 €

■ 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 2021, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent, pour l'ensemble du groupe, à 120 000 Euros.

■ Épidémie de Covid-19

Le début de l'année 2021 a été marquée par la reconduction de mesures sanitaires décidées par le Gouvernement. Eu égard à une situation extrêmement évolutive, il est difficile d'estimer les impacts financiers de cette crise sanitaire sur l'exercice 2021, mais le Groupe considère qu'elle ne génère pas, à ce stade, d'incertitude significative liée à la continuité d'exploitation. Elle emporte néanmoins les conséquences suivantes :

- 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 répercussions sur le prix des matériaux et fournitures, ainsi que sur les délais d'approvisionnement.

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

- La crise en Ukraine, déclarée au cours du premier trimestre 2022 et actuellement en cours, n'a à ce stade aucun impact significatif sur l'activité du Groupe
- 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, puis au 1^{er} avril 2022 pour 500 000€. Le solde sera payé le 1^{er} juin 2022.
- Le groupe continue son développement sur 2022 et à atteint ses objectifs de développement sur le 1^{er} trimestre 2022.