

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2021 B 24169
Numéro SIREN : 901 891 044
Nom ou dénomination : GREENCITY IMMOBILIER HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 30/06/2022 sous le numéro de dépôt 72759

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)		Néant	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	238 244 404,00		238 244 404,00	238 244 404
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	238 244 404,00		238 244 404,00	238 244 404
Actif circulant				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	980 025,92		980 025,92	980 026
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	175 692,17		175 692,17	175 692
. Autres				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	672 272,51		672 272,51	672 273
Charges constatées d'avance	237 929,00		237 929,00	237 929
TOTAL (II)	2 065 919,60		2 065 919,60	2 065 920
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 549 250,00		2 549 250,00	2 549 250
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	242 859 573,60		242 859 573,60	242 859 574

CERTIFIÉ CONFORME

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Néant	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 88 163 679,00)	88 163 679,00		88 163 679
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875,00		322 875
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	-3 319 019,94		-3 319 020
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	9 503,20		9 503
TOTAL (I)	85 177 037,26		85 177 037
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles	72 159 399,45		72 159 399
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	82 889 476,00		82 889 476
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	421 073,22		421 073
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 624 634,55		1 624 635
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	196 476,06		196 476
. Organismes sociaux	152 481,85		152 482
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	163 337,65		163 338
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	74 620,31		74 620
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	1 037,25		1 037
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	157 682 536,34		157 682 536
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	242 859 573,60		242 859 574

Compte de résultat

Présenté en Euros

	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)			Néant	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	818 354,94		818 354,94		818 355	N/S
Chiffres d'affaires Nets	818 354,94		818 354,94		818 355	N/S
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			2 876 369,53		2 876 370	N/S
Autres produits			0,74		1	N/S
Total des produits d'exploitation			3 694 725,21		3 694 725	N/S
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			3 774 556,04		3 774 556	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			3 440,38		3 440	N/S
Salaires et traitements			419 571,03		419 571	N/S
Charges sociales			146 075,52		146 076	N/S
Dotations aux amortissements sur immobilisations			119 210,00		119 210	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			0,02			N/S
Total des charges d'exploitation			4 462 852,99		4 462 853	N/S
RESULTAT EXPLOITATION			-768 127,78		- 768 128	N/S
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			2 541 388,96		2 541 389	N/S
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières			2 541 388,96		2 541 389	N/S
RESULTAT FINANCIER			-2 541 388,96		-2 541 389	N/S
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			-3 309 516,74		-3 309 517	N/S

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Néant	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	9 503,20		9 503	N/S
Total des charges exceptionnelles	9 503,20		9 503	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-9 503,20		- 9 503	N/S
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
Total des Produits	3 694 725,21		3 694 725	N/S
Total des charges	7 013 745,15		7 013 745	N/S
RESULTAT NET	-3 319 019,94		-3 319 020	N/S
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexe

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 242 859 573,60 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -3 319 019,94 €, présenté sous forme de liste.

Ce 1^{er} exercice a une durée exceptionnelle de 06 mois, recouvrant la période du 29/07/2021 au 31/12/2021.

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

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Faits marquants de l'exercice

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Composition du capital social
- Variation des capitaux propres
- Obligations convertibles

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Dettes garanties par sûretés réelles
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Effectif moyen
- Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés
- Liste des filiales et participations

Règles et méthodes comptables

Le référentiel comptable d'établissement des comptes est le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014.

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

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La société a acquis le 20/10/2021 les titres de la SAS Green City Immobilier pour un montant de 238 000 000 €.

La valeur brute est constituée par ce prix d'achat auquel sont rattachés les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Ces droits et frais d'acquisition s'établissent à 244 404 € au 31 décembre 2021 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 9 503 € de dotation exceptionnelle au 31 décembre 2021.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de Green City Immobilier et des filiales sous-jacentes. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quote-part de résultat des programmes logés dans la société, et des perspectives de résultats des filiales.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent:

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

La société n'a pas constaté de perte de valeur au 31 décembre 2021.

CREANCES ET DETTES

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

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES : FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement.

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 460 € et amortis pour 119 210 €, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

Faits marquants de l'exercice

Création de la société

La société a été créée le 29 juillet 2021

Impact de la covid-19 sur les comptes

La crise sanitaire liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur l'arrêté des comptes au 31/12/2021. A la date d'arrêté des comptes, la continuité d'exploitation de la société n'est pas compromise et aucun passif ou dépréciation d'actif n'a été comptabilisé en lien avec cette crise.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			238 244 404
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			238 244 404
TOTAL GENERAL			238 244 404

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence			238 244 404	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			238 244 404	
TOTAL GENERAL			238 244 404	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Frais d'émission d'emprunt		2 668 460	119 210	2 549 250
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		9 503		9 503
TOTAL Provisions réglementées		9 503		9 503
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL		9 503		9 503
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		9 503		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	980 026	980 026	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	175 692	175 692	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	237 929	55 434	182 495
TOTAL GENERAL	1 393 647	1 211 152	182 495
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	72 159 399			72 159 399
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	82 889 476	5 422 676	77 466 800	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 624 635	401 475	1 223 160	
Personnel et comptes rattachés	196 476	196 476		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	152 482	152 482		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	163 338	163 338		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	74 620	74 620		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	421 073	421 073		
Autres dettes	1 037	1 037		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	157 682 536	6 833 177	78 689 960	72 159 399
Emprunts souscrits en cours d'exercice	152 513 446			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	NEANT
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	1 189 953
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 345 476
Emprunts et dettes financières divers	1 437
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 420 680
Dettes fiscales et sociales	227 087
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
TOTAL	4 184 633

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	237 929	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	237 929	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	2 668 460	En % des intérêts sur l'emprunt
Charges à étaler		
TOTAL	2 668 460	

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice		
Actions émises pendant l'exercice (1)	88 163 679	1,00 €
Actions remboursées pendant l'exercice		
Actions composant le capital social en fin d'exercice	88 163 679	1,00 €

(1) Le capital social est divisé en 88 163 679 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 15 859 500 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 8 328 054 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

Variation des capitaux propres

	Capitaux propres clôture N-1	Création de la société	Augmentation de capital & provisions	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social		1 000	88 162 679		88 163 679
Prime d'émission			322 875		322 875
Réserve légale					
Autres réserves					
Résultat de l'exercice				-3 319 020	-3 319 020
Provisions règlementées			9 503		9 503
Total des capitaux propres		1 000	88 495 057	-3 319 020	85 177 037

Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant
70 969 446	1,00 €	70 969 446

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans, ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 55,40%.

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	215 097
TOTAL	215 097
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues	
TOTAL	155 048 875

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2021
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	129 700
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	18 000
TOTAL	147 700

Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
TOTAL	3	

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

Engagements	Dirigeants	Autres	Provisions
Pensions et indemnités assimilées			
Compléments de retraite pour personnel en activité			
Compléments de retraite et indemnités assimilées pour personnel à la retraite			
Indemnités de départ à la retraite et autres indemnités pour personnel en activité		215 097	
TOTAL		215 097	

Commentaires :

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) * Nb de mois acquis au moment du départ * (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) * Taux de turnover * Taux de mortalité * Taux de progression salariale * Taux d'actualisation financière * Taux de charges sociales

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 0,40 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- Taux de charges patronales moyen pour les non cadres 38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
GREEN CITY IMMOBILIER 31 Toulouse	117 648	59 264 587	100	238 244 404	238 244 404			22 042 135	21 837 508	0
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

GRENCITY IMMOBILIER HOLDING
Société par actions simplifiée au capital de 88 163 679 €
Siège social : 83 Rue de Bercy
75012 PARIS
RCS PARIS 901 891 044

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 10 JUIN 2022

Le 10 juin 2022

A 9 heures,

Les associés de la Société se sont réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, dans les locaux de la Société GREEN CITY IMMOBILIER (2 Esplanade Compans Caffarelli - 31000 TOULOUSE), sur convocation du Président.

Monsieur Jérémie GOLDSZTAIN préside la séance par visioconférence en sa qualité de Président du Comité de Surveillance de la Société.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par le président, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent plus de la moitié des droits de vote attachés à leurs actions.

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

La société COGERIAL co- commissaire aux comptes titulaire régulièrement convoquée est absente et excusée.

La société ERNST & YOUNG ET AUTRES, co-commissaire aux comptes titulaire régulièrement convoquée, est absente et excusée.

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

- les statuts de la société ;
- la copie des lettres de convocation ;
- la feuille de présence à l'assemblée ;
- l'inventaire des valeurs actives et passives de la société, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- le rapport du Président ;
- le rapport spécial du Président en application des dispositions de l'article L 225-197-4, alinéa 1 du Code de commerce ;
- les comptes consolidés et le rapport de gestion du groupe,
- les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- le texte des résolutions proposées à l'assemblée ;

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux associés, ont été tenus à leur disposition, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Le Président donne lecture de son rapport puis il ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour :

- Examen du rapport de gestion du Président sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Examen du rapport de gestion du Président sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Examen du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Examen du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Examen du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et décision à prendre au vu de ce rapport,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Approbation des comptes consolidés,
- Quitus au Président,
- Affectation des résultats,
- Pouvoirs pour formalités.

Le président donne ensuite lecture du rapport de gestion du Président ainsi que du rapport de gestion du groupe sur les comptes consolidés puis il fait donner lecture des rapports des Commissaires aux Comptes.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et des rapports des Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et pris connaissance des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés faisant apparaître une perte de 3 319 020 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune dépense et charge ayant trait aux opérations visées à l'article 39-4 du Code général des impôts n'ont été effectuées au cours de l'exercice écoulé.

En conséquence, l'assemblée générale donne au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du groupe et du rapport des commissaires aux comptes approuve les comptes consolidés arrêtés à la date du 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, sur proposition du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 3 319 020 euros au poste « Report à nouveau ».

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions desdits rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal, de la présente assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CLOTURE

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par voie électronique par le Président de séance et un associé présent.

Signature électronique

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que le présent procès-verbal est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.

La présente stipulation constitue une convention de preuve au sens des articles 1356 et 1368 du Code civil.

Les soussignés conviennent expressément de signer électroniquement le présent procès-verbal et déclarent accepter le fait d'exprimer et de matérialiser leur consentement par le biais d'un dispositif sécurisé d'authentification choisi par eux et organisé à partir d'une plateforme gérée par un prestataire de service de confiance, DocuSign (www.docusign.com).

La signature électronique ainsi utilisée se substitue à la signature manuscrite conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les soussignés acceptent de ne pas contester le contenu, la fiabilité, l'intégrité ou la valeur probante d'un document et des informations qu'il contient au seul motif que ce document est établi sur un support électronique et non sur un support papier.

Les soussignés reconnaissent et acceptent que la signature électronique du présent procès-verbal par DocuSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec le présent procès-verbal auquel sa signature est attachée et est établie et conservée de manière à satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Les soussignés admettent le présent procès-verbal signé par le biais de la signature électronique comme preuve recevable.

Les supports électroniques sont réputés, sauf preuve contraire, avoir le même degré de fiabilité et la même valeur juridique que les supports papiers et la signature électronique est réputée avoir la même valeur juridique que la signature manuscrite.

Le Président

Monsieur Jérémie GOLDSZTAIN
jgoldsztain@lonestarfunds.com

DocuSigned by:

D63A7B3DEDD1476...

La société VILLA ATHENA

Monsieur Stéphane AUBAY
saubay@greencityimmobilier.fr

DocuSigned by:

7D127650D0D94AA...

COGIERAL

ERNST & YOUNG et Autres

**Greencity Immobilier Holding
(Anciennement LSREF6 Balto)**

Premier exercice du 29 juillet au 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

COGERIAL
8, chemin de la Terrasse
Bâtiment H
31500 Toulouse
S.A.S. au capital de € 310 000
378 750 947 R.C.S. Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense 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

Greencity Immobilier Holding (Anciennement LSREF6 Balto)

Premier exercice du 29 juillet au 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société Greencity Immobilier Holding,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Greencity Immobilier Holding relatifs au premier exercice du 29 juillet au 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 29 juillet 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, 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 annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

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

Toulouse et Paris-La Défense, le 9 juin 2022

Les Commissaires aux Comptes

COGERIAL



Jean Lasgleizes

ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)			Néant	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	238 244 404,00		238 244 404,00		238 244 404
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	238 244 404,00		238 244 404,00		238 244 404
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	980 025,92		980 025,92		980 026
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	175 692,17		175 692,17		175 692
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	672 272,51		672 272,51		672 273
Charges constatées d'avance	237 929,00		237 929,00		237 929
TOTAL (II)	2 065 919,60		2 065 919,60		2 065 920
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2 549 250,00		2 549 250,00		2 549 250
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	242 859 573,60		242 859 573,60		242 859 574

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Néant	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 88 163 679,00)	88 163 679,00		88 163 679
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875,00		322 875
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	-3 319 019,94		-3 319 020
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	9 503,20		9 503
TOTAL (I)	85 177 037,26		85 177 037
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles	72 159 399,45		72 159 399
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	82 889 476,00		82 889 476
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	421 073,22		421 073
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 624 634,55		1 624 635
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	196 476,06		196 476
. Organismes sociaux	152 481,85		152 482
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	163 337,65		163 338
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	74 620,31		74 620
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	1 037,25		1 037
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	157 682 536,34		157 682 536
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	242 859 573,60		242 859 574

Compte de résultat

Présenté en Euros

	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)		Néant	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	818 354,94		818 354,94	818 355	N/S
Chiffres d'affaires Nets	818 354,94		818 354,94	818 355	N/S
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation reçues					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			2 876 369,53	2 876 370	N/S
Autres produits			0,74	1	N/S
Total des produits d'exploitation			3 694 725,21	3 694 725	N/S
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements					
Autres achats et charges externes			3 774 556,04	3 774 556	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			3 440,38	3 440	N/S
Salaires et traitements			419 571,03	419 571	N/S
Charges sociales			146 075,52	146 076	N/S
Dotations aux amortissements sur immobilisations			119 210,00	119 210	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			0,02		N/S
Total des charges d'exploitation			4 462 852,99	4 462 853	N/S
RESULTAT EXPLOITATION			-768 127,78	- 768 128	N/S
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières					
Autres intérêts et produits assimilés					
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers					
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			2 541 388,96	2 541 389	N/S
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières			2 541 388,96	2 541 389	N/S
RESULTAT FINANCIER			-2 541 388,96	-2 541 389	N/S
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			-3 309 516,74	-3 309 517	N/S

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	du 29/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Néant	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	9 503,20		9 503	N/S
Total des charges exceptionnelles	9 503,20		9 503	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-9 503,20		- 9 503	N/S
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
Total des Produits	3 694 725,21		3 694 725	N/S
Total des charges	7 013 745,15		7 013 745	N/S
RESULTAT NET	-3 319 019,94		-3 319 020	N/S
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexe

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 242 859 573,60 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -3 319 019,94 €, présenté sous forme de liste.

Ce 1^{er} exercice a une durée exceptionnelle de 06 mois, recouvrant la période du 29/07/2021 au 31/12/2021.

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

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Faits marquants de l'exercice

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Composition du capital social
- Variation des capitaux propres
- Obligations convertibles

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
 - Dettes garanties par sûretés réelles
 - Honoraires des Commissaires Aux Comptes
 - Effectif moyen
 - Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés
 - Liste des filiales et participations
-

Règles et méthodes comptables

Le référentiel comptable d'établissement des comptes est le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014.

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

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La société a acquis le 20/10/2021 les titres de la SAS Green City Immobilier pour un montant de 238 000 000 €.

La valeur brute est constituée par ce prix d'achat auquel sont rattachés les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Ces droits et frais d'acquisition s'établissent à 244 404 € au 31 décembre 2021 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 9 503 € de dotation exceptionnelle au 31 décembre 2021.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de Green City Immobilier et des filiales sous-jacentes. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quote-part de résultat des programmes logés dans la société, et des perspectives de résultats des filiales.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent:

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

La société n'a pas constaté de perte de valeur au 31 décembre 2021.

CREANCES ET DETTES

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

CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES : FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement.

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 460 € et amortis pour 119 210 €, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

Faits marquants de l'exercice

Création de la société

La société a été créée le 29 juillet 2021

Impact de la covid-19 sur les comptes

La crise sanitaire liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur l'arrêté des comptes au 31/12/2021. A la date d'arrêté des comptes, la continuité d'exploitation de la société n'est pas compromise et aucun passif ou dépréciation d'actif n'a été comptabilisé en lien avec cette crise.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			238 244 404
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			238 244 404
TOTAL GENERAL			238 244 404

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence			238 244 404	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			238 244 404	
TOTAL GENERAL			238 244 404	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Frais d'émission d'emprunt		2 668 460	119 210	2 549 250
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		9 503		9 503
TOTAL Provisions réglementées		9 503		9 503
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL		9 503		9 503
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		9 503		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	980 026	980 026	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	175 692	175 692	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	237 929	55 434	182 495
TOTAL GENERAL	1 393 647	1 211 152	182 495
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	72 159 399			72 159 399
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	82 889 476	5 422 676	77 466 800	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 624 635	401 475	1 223 160	
Personnel et comptes rattachés	196 476	196 476		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	152 482	152 482		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	163 338	163 338		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	74 620	74 620		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	421 073	421 073		
Autres dettes	1 037	1 037		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	157 682 536	6 833 177	78 689 960	72 159 399
Emprunts souscrits en cours d'exercice	152 513 446			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	NEANT
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	1 189 953
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 345 476
Emprunts et dettes financières divers	1 437
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 420 680
Dettes fiscales et sociales	227 087
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
TOTAL	4 184 633

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	237 929	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	237 929	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	2 668 460	En % des intérêts sur l'emprunt
Charges à étaler		
TOTAL	2 668 460	

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice		
Actions émises pendant l'exercice (1)	88 163 679	1,00 €
Actions remboursées pendant l'exercice		
Actions composant le capital social en fin d'exercice	88 163 679	1,00 €

(1) Le capital social est divisé en 88 163 679 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 15 859 500 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 8 328 054 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

Variation des capitaux propres

	Capitaux propres clôture N-1	Création de la société	Augmentation de capital & provisions	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social		1 000	88 162 679		88 163 679
Prime d'émission			322 875		322 875
Réserve légale					
Autres réserves					
Résultat de l'exercice				-3 319 020	-3 319 020
Provisions règlementées			9 503		9 503
Total des capitaux propres		1 000	88 495 057	-3 319 020	85 177 037

Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant
70 969 446	1,00 €	70 969 446

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans, ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 55,40%.

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	215 097
TOTAL	215 097
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues	
TOTAL	155 048 875

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2021
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	129 700
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	18 000
TOTAL	147 700

Effectif moyen

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
TOTAL	3	

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

Engagements	Dirigeants	Autres	Provisions
Pensions et indemnités assimilées			
Compléments de retraite pour personnel en activité			
Compléments de retraite et indemnités assimilées pour personnel à la retraite			
Indemnités de départ à la retraite et autres indemnités pour personnel en activité		215 097	
TOTAL		215 097	

Commentaires :

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) * Nb de mois acquis au moment du départ * (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) * Taux de turnover * Taux de mortalité * Taux de progression salariale * Taux d'actualisation financière * Taux de charges sociales

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 0,40 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- Taux de charges patronales moyen pour les non cadres 38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %

