

RCS : ORLEANS  
Code greffe : 4502

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2020 B 01651  
Numéro SIREN : 891 683 732  
Nom ou dénomination : VALOR PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 21/03/2023 sous le numéro de dépôt 2115

Valor Promotion  
SAS à capital variable  
24 place du Martroi 45000 Orléans  
RCS Orléans 891 683 732

**Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2022**

Les comptes de la société seront présentés pour approbation à l'assemblée générale du 15 mars 2022. On trouvera ci-après des éléments permettant, au travers des commentaires des comptes, d'apprécier la gestion de la société et du groupe qu'elle constitue, sur l'exercice 2022.

**Rappel des principes d'arrête des comptes**

Les comptes légaux de la société, soumis à l'assemblée générale, sont les comptes de la société Valor Promotion SAS, comptes dits « sociaux ». Dans ces comptes, les résultats des opérations de promotion portées par les SCCV de projet au travers sont comptabilisés au travers des quotes-parts des résultats desdites SCCV attribuables à Valor Promotion. Dans la mesure où les comptes des SCCV du groupe sont arrêtés « à l'achèvement » (selon la norme 99-10 « contrats à long terme » du CNC), leur résultat n'est comptabilisé que lorsque les opérations sont achevées au plan technique et intégralement commercialisées. Bien qu'elle ait démarré son activité en 2020, Valor Promotion n'enregistrera des résultats, à ce titre, qu'à partir de 2023.

Pour apporter une information comptable plus pertinente à ses associés et contreparties, Valor Promotion a décidé d'arrêter également des comptes qui sont à la fois consolidés et établis « à l'avancement ». Ces comptes consolidés permettent d'avoir une vue d'ensemble des activités et de la performance économique de Valor Promotion et de ses filiales; le choix de la norme à « l'avancement » permet également de lisser la comptabilisation du résultat des opérations tout au long de leur durée de vie.

La spécificité de l'activité de Valor Promotion, qui se concentre sur des opérations de promotion vendues en bloc, permet d'écarter tout risque commercial sur les opérations, leur risque technique étant par ailleurs très largement maîtrisé. Dès lors les états financiers arrêtés « à l'avancement » donnent une image fidèle de la performance économique du groupe.

Pour information, aux dates de clôture, les taux d'avancement retenus sont définis en rapportant, projet par projet, les charges effectivement engagées aux charges prévues dans le bilan prévisionnel actualisé de l'opération. Aucune pondération n'est retenue au titre de la commercialisation, assurée à 100 % dès la signature du contrat de VEFA.

Compte tenu de sa création récente, le groupe Valor Promotion n'a pas l'obligation de publier de comptes consolidés, ni de les soumettre à l'audit d'un ou plusieurs CAC. Ces comptes consolidés sont donc présentés à titre informatif, et viennent enrichir fortement ce rapport de gestion. Ces comptes ont été arrêtés par le cabinet VDL dans le cadre de sa mission d'expertise comptable.

Jean-Christophe Ginet  
Président



## Comptes commentés de la SAS Valor Promotion

### Compte de résultat

Le compte de résultat 2022 reflète la croissance du volume d'activités de la société, et également deux événements exceptionnels : la mise en place d'un nouveau barème d'honoraires de gestion avec les SCCV et la compatibilisation d'honoraires de montage payés pour le rachat d'une opération immobilière. Les frais de personnel enregistrent l'effet des recrutements initiés courant 2022. La charge d'impôt sur les sociétés est réduite par l'apurement du déficit reposable généré en 2021.

<b>Compte de résultat synthétique commenté Valor Promotion 2022</b>			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Produits</b>	<b>2 286 256</b>	<b>181 029</b>	de gestion + refact honoraires montage opération rachetée
<b>Achats de matières et autres approvts</b>	<b>745 524</b>	<b>0</b>	hono montage opération rachetée
<b>Autres achats &amp; charges externes</b>	<b>516 298</b>	<b>256 940</b>	hausse dépenses préliminaires
<b>Salaires et charges sociales</b>	<b>416 734</b>	<b>230 255</b>	recrutements initiés en 2022
<b>Divers</b>	<b>10 608</b>	<b>5 377</b>	
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 689 164</b>	<b>492 572</b>	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>597 092</b>	<b>(311 543)</b>	
<b>Résultat financier</b>	<b>(5 199)</b>	<b>0</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>5 282</b>	<b>(2 100)</b>	
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>(69 169)</b>		apurement report déficitaire 2021
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>528 006</b>	<b>(313 643)</b>	

## Bilan

Les éléments du bilan reflètent le développement de l'activité du groupe, notamment au travers des engagements financiers avec les 23 SCCV portant les projets de promotion, en montage ou en travaux.

Pour renforcer sa structure financière, la société a procédé à deux augmentations de capital fin 2022, portant sur l'émission de 95.000 actions nouvelles au nominal de 1 €, assorties d'une prime d'émission de 6,5 €. Les conditions financières de ces émissions, réalisées dans par exercice de bons de souscription d'actions émis antérieurement, ne reflètent pas la valorisation intrinsèque de la société.

La société affiche ainsi 1.627 k € de capitaux propres au 31/12/22.

<b>Bilan Valor Promotion SAS 31/12/22</b>			
<b>Bilan actif</b>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/21</b>	<b>Commentaires</b>
Immobilisations incorporelles	9 341		
Immobilisations corporelles	29 920	22 798	
Immobilisations financières	776 460	239 296	avances en compte-courant aux SCCV
<b>Actif immobilisé</b>	<b>815 721</b>	<b>262 094</b>	
Stocks et en-cours	50 000	50 000	
Autres créances	1 236 617	74 475	principalement honoraires facturés aux SCCV et non réglés
Disponibilités	268 149	42 722	
Charges constatées d'avance	18 011	7 045	
<b>Actif circulant</b>	<b>1 572 777</b>	<b>174 242</b>	
<b>Total Actif</b>	<b>2 388 498</b>	<b>436 336</b>	
<b>Bilan passif</b>			
Capital	395 000	300 000	Augmentation de capital 2022 712 k €
Primes liées au capital	703 857	400 000	perte 2021 imputée sur les primes d'émission
Résultat net	528 006	(313 643)	
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 626 863</b>	<b>386 357</b>	
Dettes financières diverses	270 319	15 638	dont SEP Créatril Chéret 216 k
Fournisseurs et comptes rattachés	39 960	4 500	
Dettes fiscales sociales et autres	451 356	29 842	principalement TVA et IS
<b>Dettes</b>	<b>761 635</b>	<b>49 980</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>2 388 498</b>	<b>436 337</b>	

## Comptes consolidés commentés du groupe Valor Promotion

### Compte de résultat

La hausse du CA consolidé (8,4 m € contre 2,9 m €) reflète le développement du volume d'activi(és du groupe. A fin 2022, 7 projets sont en travaux (Etampes Petit Saint-Mars 1 & 2, Saran La Fontaine, Briare Bois Curé, Villemandeur Flamanderie et Courtil Cabot, Neuville Montfort). 16 autres projets sont sécurisés et en montage dont 4 ayant déjà donné lieu à acquisition foncière (comptabilisées en autres produits d'exploitation)

La croissance des frais de personnel accompagne le développement de l'activité du groupe.

Le résultat financier reflète le mode de financement du groupe, qui mixe crédit bancaire et obligations privées.

Sur l'exercice 2022, le résultat avant impôt est anormalement élevé du fait du changement du barème d'honoraires de gestion déjà mentionné. Toutefois, le résultat à l'avancement, à 11,5 % du CA de l'exercice, reflète la maîtrise des coûts de production (foncier, mais surtout, travaux) et, plus généralement, une très bonne efficacité opérationnelle.

### **Compte de résultat consolidé Valor Promotion 2022**

	<b>2022</b>	<b>2020-21</b>	<b>Commentaires</b>
Chiffre d'affaires	<b>8 364 576</b>	<b>2 901 067</b>	7 projets en travaux au 31/12/22 vs 3 au 31/12/21
Autres produits d'exploitation	<b>3 356 670</b>	<b>98 127</b>	cf. stocks fonciers Créteil Chéret et La Norville Pasteur
<b>Produits</b>	<b>11 721 246</b>	<b>2 999 194</b>	
Achats consommés	<b>9 016 075</b>	<b>2 327 595</b>	
Charges externes	<b>563 859</b>	<b>272 645</b>	hausse du volume de dépenses préliminaires sur projets non démarrés
Impôts & Taxes	<b>3 375</b>	<b>1 740</b>	
Charges de personnel	<b>416 734</b>	<b>230 255</b>	
DAP	<b>7 034</b>	<b>3 623</b>	
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>10 007 077</b>	<b>2 835 858</b>	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>1 714 169</b>	<b>163 336</b>	
<b>Résultat financier</b>	<b>(366 705)</b>	<b>(56 289)</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(4 780)</b>	<b>(2 100)</b>	
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 342 684</b>	<b>104 947</b>	dont 942 de résultat à l'avancement (11,5 % du CA)
<b>Charge d'impôt</b>	<b>(327 796)</b>	<b>(34 835)</b>	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>1 014 888</b>	<b>70 112</b>	

## **Bilan**

Les capitaux propres du groupe ressortent à 2.540 k € au 31/12/22, contre 770 k € au 31/12/21. L'augmentation s'explique par le bon niveau de résultat en 2022 et les augmentations de capital réalisées en 2022.

L'endettement financier ressort à 4.276 k €, contre 1.613 k € un an plus tôt. Il s'agit en totalité d'endettement d'exploitation, strictement affecté aux projets de promotion.

Compte tenu des disponibilités importantes, en particulier dans les SCCV, l'endettement financier net se limite à 1.319 k € (140 k € fin 2021).

Le niveau élevé des stocks reflète uniquement le coût des actifs, principalement fonciers, portés par des SCCV qui n'ont pas encore démarré leurs travaux. Les projets afférents sont tous sécurisés (PC obtenus, contrats de réservation signés avec les bailleurs sociaux).

## Bilan consolidé Valor Promotion 31/12/22

Bilan actif	31/12/22	31/12/21	Commentaires
Immobilisations incorporelles	9 341		
Immobilisations corporelles	29 920	22 798	
Immobilisations financières	386 185	290 321	comptes-courants dans les SCCV dont les projets n'ont pas démarré
<b>Actif immobilisé</b>	<b>425 446</b>	<b>313 120</b>	
Stocks et en-cours	3 767 297	145 659	CF. actifs fonciers Créteil Chéret et La Norville Pasteur + hono de gestion SCCV non démarrées
Clients et comptes rattachés	7 978 714	3 487 546	CA VEFA non encore appelé
Impôts différés - actif	52 906	70 749	
Autres créances et comptes de régularisation	1 282 005	271 479	TVA principalement
Disponibilités	2 957 529	1 473 809	pplt comptes bancaires créditeurs des SCCV
<b>Actif circulant</b>	<b>16 038 451</b>	<b>5 449 242</b>	
<b>Total Actif</b>	<b>16 463 897</b>	<b>5 762 362</b>	
<b>Bilan passif</b>		<b>Total consolidé</b>	
Capital	395 000	300 000	Augmentation de capital 2022 712 k €
Primes liées au capital	703 857	400 000	
Réserves	383 754		
Résultat net (Part du groupe)	1 014 885	70 111	
Capitaux propres (Part du groupe)	2 497 496	770 111	
Intérêts minoritaires	42 827		Créteil Chéret
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>2 540 323</b>	<b>770 111</b>	
Dettes financières	4 276 837	1 613 746	Dette obligataire 2.911 k € - Dette bancaire 1.366 k €
Fournisseurs et comptes rattachés	1 674 955	437 439	
Autres dettes et comptes de régularisation	7 554 662	2 836 075	principalement produits constatés d'avance sur VEFA (cf. clients)
Impôts différés - passif	417 120	104 991	
<b>Dettes</b>	<b>13 923 574</b>	<b>4 992 251</b>	
<b>Total Passif</b>	<b>16 463 897</b>	<b>5 762 362</b>	

Valor Promotion  
SAS à capital variable  
24 place du Martroi 45000 Orléans  
RCS Orléans 891 683 732

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 MARS 2023**

L'an deux-mille vingt-trois, le quinze mars, à dix-sept heures, les associés de la société VALOR PROMOTION se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, par visio-conférence. L'Assemblée est présidée par la société ADREMIS CONSEIL, en sa qualité de Présidente de la Société. La société EH CAPITAL est désigné comme secrétaire. La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que tous les associés sont présents. Le Président de l'Assemblée constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer. Le Président de l'Assemblée dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- la feuille de présence et la liste des associés,
- l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan et le compte de résultat, arrêtés au 31 décembre 2022,
- le rapport de gestion de la Présidente,
- un exemplaire des statuts de la Société.

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été adressés aux associés. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration. Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant

- Validité des modalités de convocation,
- Rapport de gestion de la Présidente,
- Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 et quitus à la Présidente,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président précise qu'une assemblée générale sera convoquée ultérieurement pour délibérer sur les conventions réglementées et les rémunérations des mandataires sociaux.

Le Président présente à l'Assemblée les comptes de l'exercice écoulé et le rapport de gestion établi par la Présidente.

Puis le Président déclare la discussion ouverte. Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes.

**PREMIERE RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale, constatant la présence effective de l'intégralité des associés, déclare renoncer au délai de convocation requis pour la tenue de la présente assemblée générale et ratifie expressément le mode de convocation utilisé par la présidente et en conséquence renonce à se prévaloir des nullités prévues par la loi, déclare et reconnaît qu'elle a pu librement exercer ou a eu la possibilité d'exercer le droit à l'information qui lui est reconnu, en ayant eu connaissance des documents qui lui ont été soumis dans un délai suffisant pour se faire un avis éclairé sur le sens à donner à sa décision sur les résolutions proposées conformément à l'ordre du jour.

- Voix pour
- Voix contre
- Abstentions

Mise aux voix cette résolution est approuvée

## DEUXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Présidente, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport. En conséquence, l'Assemblée donne à la Présidente quitus de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale prend acte, conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, qu'au cours de l'exercice écoulé aucune somme n'a été enregistrée au titre des dépenses ou charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39, 4 du Code général des impôts.

Voix pour  
Voix contre  
Abstentions

Mise aux voix cette résolution est approuvée

## TROISIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 528.006 euros de la manière suivante :

- Distribution de dividendes de 0,68 euros par action soit un total de 268.600 euros, intervenue les 4 et 5 janvier 2023,  
- Report à nouveau 259.406 euros.

Voix pour  
Voix contre  
Abstentions

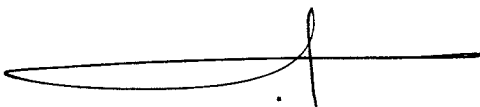
Mise aux voix cette résolution est approuvée

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée. De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Adremis Conseil  
Président



EH Capital  
Secrétaire



# COMPTES ANNUELS

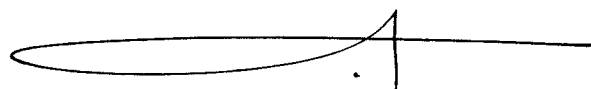
**SAS VALOR PROMOTION**  
24 PLACE DU MARTROI

45000 ORLEANS

*Exercice du : 01/01/2022 au 31/12/2022*

APE : 4110A  
SIRET : 89168373200012

S :



**VDL CONSEIL**

A chaque étape de vos projets

Expertise-Comptable & Accompagnement du dirigeant  
1 rue du Coigneau 45100 ORLEANS  
02 38 42 09 26 - orleans@vdlconseil.fr

# Attestation

Dans le cadre de la mission de **Présentation des Comptes Annuels** de l'entreprise **SAS VALOR PROMOTION**, pour l'exercice du **01/01/2022** au **31/12/2022**, et conformément aux termes de ma lettre de mission et à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par les normes définies par l'Ordre des Experts-Comptables.

A la date de mes travaux, qui ne constituent pas un audit, et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des Comptes Annuels.

Les Comptes Annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

<b>Total du bilan :</b>	<b>2 388 498</b>	euros
<b>Chiffre d'affaires :</b>	<b>2 276 592</b>	euros
<b>Résultat net comptable :</b>	<b>528 006</b>	euros

Fait à ORLEANS  
Le 13/03/2023

Olivier PRADES  
Expert-Comptable

# COMPTES ANNUELS

# Bilan Actif

31/12/2022

31/12/2021

	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé ( I )				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions brevets droits similaires	9 580	240	9 341	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage indus.				
Autres immobilisations corporelles	40 338	10 418	29 920	22 798
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				
Participations évaluées selon mise en équival.				
Autres participations	152 845		152 845	1 720
Créances rattachées à des participations	614 465		614 465	232 276
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	9 150		9 150	5 300
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>826 378</b>	<b>10 658</b>	<b>815 720</b>	<b>262 094</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services	50 000		50 000	50 000
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>				
<b>CREANCES (3)</b>				
Créances clients et comptes rattachés	1 037 195		1 037 195	
Autres créances	199 422		199 422	74 475
Capital souscrit appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
<b>DISPONIBILITES</b>				
Charges constatées d'avance	268 149		268 149	42 722
	18 011		18 011	7 045
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>1 572 778</b>		<b>1 572 778</b>	<b>174 242</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Frais d'émission d'emprunt à étaler ( IV )				
Primes de remboursement des obligations ( V )				
Ecarts de conversion actif ( VI )				
<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>	<b>2 399 155</b>	<b>10 658</b>	<b>2 388 498</b>	<b>436 336</b>
(1) dont droit au bail				
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an			623 615	237 576
(3) dont créances à plus d'un an				

## Bilan Passif

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	395 000	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	703 857	400 000
Ecart de réévaluation		
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	528 006	(313 643)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 626 864</b>	<b>386 357</b>
<b>Autres fonds propres</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Total des autres fonds propres</b>		
<b>Provisions</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Total des provisions</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	15 062	
Emprunts et dettes financières divers (3)	39 257	15 638
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 960	4 500
Dettes fiscales et sociales	451 356	29 086
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	216 000	756
Produits constatés d'avance (1)		
<b>Total des dettes</b>	<b>761 634</b>	<b>49 979</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 388 498</b>	<b>436 336</b>
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	528 006,43	(313 642,87)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	753 221	49 979
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3) Dont emprunts participatifs	36 467	

## Compte de Résultat

		31/12/2022		31/12/2021	
		12 mois	%C.A.	13 mois	%C.A.
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	2 276 592	100,00	177 966	100,00
	<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>2 276 592</b>	<b>100,00</b>	<b>177 966</b>	<b>100,00</b>
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	9 660	0,42	3 028	1,70
	Autres produits	4		35	0,02
		<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>2 286 256</b>	<b>100,42</b>	<b>181 029</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises	(6)			
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements	745 524	32,75		
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes	516 298	22,68	256 940	144,38
	Impôts, taxes et versements assimilés	3 375	0,15	1 740	0,98
	Salaires et traitements	296 604	13,03	160 884	90,40
	Charges sociales du personnel	120 130	5,28	69 371	38,98
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7 034	0,31	3 623	2,04
Autres charges	205	0,01	13	0,01	
	<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>1 689 164</b>	<b>74,20</b>	<b>492 572</b>	<b>276,78</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>597 092</b>	<b>26,23</b>	<b>(311 543)</b>	<b>-175,06</b>
PRODUITS FINANCIERS	Opéra. comm.				
	Bénéfice attribué ou perte transférée				
	Perte supportée ou bénéfice transféré				
	De participations (3)				
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)				
	Autres intérêts et produits assimilés (3)				
	Reprises sur provisions et dépréciations et transfert de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total des produits financiers</b>				
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
	Intérêts et charges assimilées (4)	5 199	0,23		
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total des charges financières</b>	<b>5 199</b>	<b>0,23</b>		
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(5 199)</b>	<b>-0,23</b>		
	<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>591 893</b>	<b>26,00</b>	<b>(311 543)</b>	<b>-175,06</b>
	Total des produits exceptionnels	11 173	0,49		
	Total des charges exceptionnelles	5 891	0,26	2 100	1,18
	<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>5 283</b>	<b>0,23</b>	<b>(2 100)</b>	<b>-1,18</b>
	PARTICIPATION DES SALARIES				
	IMPOTS SUR LES BENEFICES	69 169	3,04		
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 297 429</b>	<b>100,92</b>	<b>181 029</b>	<b>101,72</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 769 422</b>	<b>77,72</b>	<b>494 672</b>	<b>277,96</b>
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>528 006</b>	<b>23,19</b>	<b>(313 643)</b>	<b>-176,24</b>

# DETAIL DES COMPTES

# Détail de l'Actif

	01/01/2022	12	01/12/2020	13		
	31/12/2022	mois	31/12/2021	mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé						
<b>TOTAL II - Actif Immobilisé NET</b>	<b>815 720,16</b>	<b>34,15</b>	<b>262 093,98</b>	<b>60,07</b>	<b>553 626,18</b>	<b>211,23</b>
Concessions brevets et droits similaires	9 340,50	0,39			9 340,50	
205000 Concess. brevets logiciels	9 580,00	0,40			9 580,00	
280500 Amort. conc. brevets logic.	(239,50)	-0,01			(239,50)	
Autres immobilisations corporelles	29 919,92	1,25	22 798,33	5,22	7 121,59	31,24
218100 Instal. /agenc. divers	4 200,00	0,18	4 200,00	0,96		
218200 Materiel de transport	28 793,12	1,21	20 897,64	4,79	7 895,48	37,78
218300 Materiel de bureau	1 888,85	0,08	524,17	0,12	1 364,68	260,35
218400 Mobilier	5 455,98	0,23	800,00	0,18	4 655,98	582,00
281810 Amort. ag. cons. diverses	(780,50)	-0,03	(360,50)	-0,08	(420,00)	-116,5
281820 Amort. materiel de transp.	(8 460,27)	-0,35	(3 091,11)	-0,71	(5 369,16)	-173,7
281830 Amort. mat. bureau & infor.	(425,61)	-0,02	(73,77)	-0,02	(351,84)	-476,9
281840 Amort. mobilier	(751,65)	-0,03	(98,10)	-0,02	(653,55)	-666,2
Autres participations	152 844,82	6,40	1 720,00	0,39	151 124,82	N/S
261000 Titres de participation	152 844,82	6,40	1 720,00	0,39	151 124,82	N/S
Créances rattachées à des participations	614 464,92	25,73	232 275,65	53,23	382 189,27	164,54
267010 Créance Petit Saint Mars SCCV	76 515,30	3,20	76 443,00	17,52	72,30	0,09
267020 Créance La Fontaine SCCV	122 727,26	5,14	53 638,90	12,29	69 088,36	128,80
267040 Créance 79 Pasteur	33 865,12	1,42	33 865,12	7,76		
267050 Créance Baraudin	794,60	0,03	489,60	0,11	305,00	62,30
267060 Créance Lisique	15 650,43	0,66	750,43	0,17	14 900,00	N/S
267070 Créance La Ferté	24 220,77	1,01	7 957,60	1,82	16 263,17	204,37
267080 Créance Montfort	23 921,19	1,00	25 219,00	5,78	(1 297,81)	-5,15
267090 Créance La Flamanderie	178 387,03	7,47	32 367,40	7,42	146 019,63	451,13
267100 Créance Rabelais	5 087,00	0,21	1 544,60	0,35	3 542,40	229,34
267110 Créance Bellevue	38 579,60	1,62			38 579,60	
267120 Créance Teresa	6 568,12	0,27			6 568,12	
267130 Créance Fromentin	5 339,60	0,22			5 339,60	
267140 Créance Courtil Cabot	59 379,74	2,49			59 379,74	
267160 Créance Les Vignes	10 065,12	0,42			10 065,12	
267180 Créance Coudroy	515,12	0,02			515,12	
267190 Créance Gatis	840,12	0,04			840,12	
267200 Créance Château Gaillard	1 970,12	0,08			1 970,12	
267205 Créance Cour-Marigny	1 015,12	0,04			1 015,12	
267210 Créance Pierrelay	864,60	0,04			864,60	
267215 Créance Guinguette	515,12	0,02			515,12	
267220 Créance Canal	515,12	0,02			515,12	
267225 Créance Abbon	965,12	0,04			965,12	
267230 Créances Clos du Moine	5 839,60	0,24			5 839,60	
267250 H Patrimoine	324,00	0,01			324,00	
Autres immobilisations financières	9 150,00	0,38	5 300,00	1,21	3 850,00	72,64
275000 Depots & cautionnements	9 150,00	0,38	5 300,00	1,21	3 850,00	72,64
<b>TOTAL III - Actif Circulant NET</b>	<b>1 572 777,58</b>	<b>65,85</b>	<b>174 242,31</b>	<b>39,93</b>	<b>1 398 535,27</b>	<b>802,64</b>
En-cours de production de services	50 000,00	2,09	50 000,00	11,46		
340000 En cours	50 000,00	2,09	50 000,00	11,46		
Créances clients et comptes rattachés	1 037 194,66	43,42			1 037 194,66	
041D Collectif clients débiteurs	1 037 194,66	43,42			1 037 194,66	
Autres créances	199 422,42	8,35	74 475,38	17,07	124 947,04	167,77

# Détail de l'Actif

		01/01/2022	12	01/12/2020	13		
		31/12/2022	mois	31/12/2021	mois	Variations	%
040D	Collectif fournisseurs débiteurs			291,00	0,07	(291,00)	-100,0
421000	Pers. remunerations dues	193,33	0,01			193,33	
445620	Tva deduct.s/immobilisations	1 166,00	0,05			1 166,00	
445665	Tva deductible	5 166,53	0,22	14 330,72	3,28	(9 164,19)	-63,95
445670	Credit de tva			1 729,00	0,40	(1 729,00)	-100,0
445800	Tva à regulariser	15 903,00	0,67			15 903,00	
445860	Tva s/fact.non parvenues	168,40	0,01	29,00	0,01	139,40	480,69
455000	C/C EH Capital	64 694,86	2,71			64 694,86	
455100	C/C Adremis Conseil	75 396,10	3,16			75 396,10	
467020	CGO	4 515,20	0,19	5 000,00	1,15	(484,80)	-9,70
467030	Valor Aménagement	2 654,00	0,11	2 654,00	0,61		
467120	Ballanger SCCV			3 800,00	0,87	(3 800,00)	-100,0
467170	Teresa SCCV			44 333,60	10,16	(44 333,60)	-100,0
467190	AR Flore SCCV			143,50	0,03	(143,50)	-100,0
467210	Gatis SCCV			325,00	0,07	(325,00)	-100,0
467220	Tremblay	500,00	0,02	500,00	0,11		
467230	Darvoy SCCV			450,00	0,10	(450,00)	-100,0
467240	La gare	7 200,00	0,30			7 200,00	
467700	Fleury SCCV			545,00	0,12	(545,00)	-100,0
467750	Comeray SCCV			344,56	0,08	(344,56)	-100,0
467760	Mesnil	20 000,00	0,84			20 000,00	
467900	Autres débiteurs créditeurs	1 865,00	0,08			1 865,00	
Disponibilités		268 149,25	11,23	42 722,25	9,79	225 427,00	527,66
512100	Caisse Epargne	826,98	0,03	42 722,25	9,79	(41 895,27)	-98,06
512200	Banque Palatine	267 322,27	11,19			267 322,27	
Charges constatées d'avance		18 011,25	0,75	7 044,68	1,61	10 966,57	155,67
486000	Charges constatées d'avance	18 011,25	0,75	7 044,68	1,61	10 966,57	155,67
<b>TOTAL DU BILAN ACTIF</b>		<b>2 388 497,74</b>	<b>100,00</b>	<b>436 336,29</b>	<b>100,00</b>	<b>1 952 161,45</b>	<b>447,40</b>

# Détail du Passif

	01/01/2022	12	01/12/2020	13	Variations	%
	31/12/2022	mois	31/12/2021	mois		
<b>TOTAL I - Capitaux propres</b>	<b>1 626 863,56</b>	<b>68,11</b>	<b>386 357,13</b>	<b>88,55</b>	<b>1 240 506,43</b>	<b>321,08</b>
Capital Social ou individuel	395 000,00	16,54	300 000,00	68,75	95 000,00	31,67
101300 Capital appelé versé	395 000,00	16,54	300 000,00	68,75	95 000,00	31,67
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	703 857,13	29,47	400 000,00	91,67	303 857,13	75,96
104100 Primes d'émission	703 857,13	29,47	400 000,00	91,67	303 857,13	75,96
Résultat de l'exercice	528 006,43	22,11	(313 642,87)	-71,88	841 649,30	268,35
<b>TOTAL II - Autres fonds propres</b>						
<b>TOTAL III - Total des Provisions</b>						
<b>TOTAL IV - Total des dettes</b>	<b>761 634,18</b>	<b>31,89</b>	<b>49 979,16</b>	<b>11,45</b>	<b>711 655,02</b>	<b>N/S</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15 061,62	0,63			15 061,62	
164100 Emprunt Palatine 20 K€ 03.2025	15 061,62	0,63			15 061,62	
Emprunts et dettes financières divers	39 256,90	1,64	15 637,55	3,58	23 619,35	151,04
165100 Dépôts et cautionnements reçus			3 780,00	0,87	(3 780,00)	-100,0
167510 Emprunt participatif AR Flore	36 466,90	1,53			36 466,90	
455000 C/C EH Capital			10 237,55	2,35	(10 237,55)	-100,0
456150 Associés-Appports en société	2 790,00	0,12	1 620,00	0,37	1 170,00	72,22
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 959,82	1,67	4 499,96	1,03	35 459,86	788,00
040C Collectif fournisseurs créditeurs	38 949,42	1,63	4 325,96	0,99	34 623,46	800,36
408100 Fournis.fact.non parvenues	1 010,40	0,04	174,00	0,04	836,40	480,69
Dettes fiscales et sociales	451 355,84	18,90	29 085,65	6,67	422 270,19	N/S
428200 Congés à payer	13 162,98	0,55	7 508,57	1,72	5 654,41	75,31
431000 Urssaf	11 432,67	0,48	10 357,78	2,37	1 074,89	10,38
437100 Retraite	3 759,31	0,16	3 358,92	0,77	400,39	11,92
437300 Prév oyance	3 079,99	0,13	2 192,97	0,50	887,02	40,45
438200 Org.soc. ch./conges payes	4 567,68	0,19	3 018,72	0,69	1 548,96	51,31
442100 PAS	1 901,03	0,08	918,20	0,21	982,83	107,04
444000 Etat impots s/ benefices	69 169,00	2,90			69 169,00	
445510 Tv a décaisser	21 406,00	0,90			21 406,00	
445720 Tv a collectee 20 %	322 758,39	13,51	29,02	0,01	322 729,37	N/S
448620 Taxe d'apprentissage	118,79		894,20	0,20	(775,41)	-86,72
448630 Formation continue			807,27	0,19	(807,27)	-100,0
Autres dettes	216 000,00	9,04	756,00	0,17	215 244,00	N/S
041C Collectif clients créditeurs			756,00	0,17	(756,00)	-100,0
467000 SEP Chéret	216 000,00	9,04			216 000,00	
<b>TOTAL DU BILAN PASSIF</b>	<b>2 388 497,74</b>	<b>100,00</b>	<b>436 336,29</b>	<b>100,00</b>	<b>1 952 161,45</b>	<b>447,40</b>

# Détail du Compte de Résultat

	01/01/2022	12	01/12/2020	13	Variations	%
	31/12/2022	mois	31/12/2021	mois		
Total des produits d'exploitation	2 286 255,65	100,42	181 028,70	101,72	2 105 226,95	N/S
Ventes de marchandises						
Production vendue Biens						
Production vendue Services + Travaux	2 276 591,70	100,00	177 965,51	100,00	2 098 626,19	N/S
Production vendue Services FRANCE	2 276 591,70	100,00	177 965,51	100,00	2 098 626,19	N/S
706000 Prestations de services	1 523 321,02	66,91	158 653,66	89,15	1 364 667,36	860,15
708100 Sous-location de bureaux	7 740,00	0,34	14 612,74	8,21	(6 872,74)	-47,03
708200 Sous-location places de parking			2 338,02	1,31	(2 338,02)	-100,0
708300 Charges locatives			2 361,09	1,33	(2 361,09)	-100,0
708400 Refacturations	745 530,68	32,75			745 530,68	
Montant net du chiffre d'affaires	2 276 591,70	100,00	177 965,51	100,00	2 098 626,19	N/S
Reprises sur provisions, transferts de charges	9 660,03	0,42	3 028,28	1,70	6 631,75	218,99
791000 Transfert de charges d'exploitation	6 000,02	0,26	1 999,98	1,12	4 000,04	200,00
791100 Transf. charges / Exploitation	3 660,01	0,16	1 028,30	0,58	2 631,71	255,93
Autres produits d'exploitation	3,92		34,91	0,02	(30,99)	-88,77
758000 Produits div.gestion cour	3,92		34,91	0,02	(30,99)	-88,77
Total des charges d'exploitation	1 689 164,05	74,20	492 571,57	276,78	1 196 592,48	242,93
Achats de marchandises	(5,56)				(5,56)	
609700 R.R.R. obtenus / 607	(5,56)				(5,56)	
Achats de matières premières et autres appro.	745 523,68	32,75			745 523,68	
608120 Frais accessoires	745 523,68	32,75			745 523,68	
Autres achats et charges externes	516 298,07	22,68	256 940,38	144,38	259 357,69	100,94
604100 Achats études et prest			1 200,00	0,67	(1 200,00)	-100,0
606120 Fourniture électricité	1 209,72	0,05	844,59	0,47	365,13	43,23
606140 Fournitures gazole	9 329,88	0,41	3 636,45	2,04	5 693,43	156,57
606300 F. entret.petit équipement	6 151,75	0,27	3 988,34	2,24	2 163,41	54,24
606400 Fournit.administratives	6 264,09	0,28	3 235,04	1,82	3 029,05	93,63
613200 Locations immobilières	32 008,02	1,41	31 200,00	17,53	808,02	2,59
613201 Locations immobilières Paris	9 929,03	0,44			9 929,03	
613210 Locations parking	3 088,27	0,14	1 868,14	1,05	1 220,13	65,31
613500 Locations mobilières	9 373,29	0,41	5 873,20	3,30	3 500,09	59,59
613510 Location véhicule	11 927,10	0,52	1 025,48	0,58	10 901,62	N/S
613520 Autres locations	165,00	0,01	82,50	0,05	82,50	100,00
614100 Charges locatives et copro	8 557,02	0,38	3 225,00	1,81	5 332,02	165,33
614101 Charges locatives CMB	3 487,82	0,15			3 487,82	
615200 Entretien immobilier	2 136,25	0,09	2 489,70	1,40	(353,45)	-14,20
615510 Entretien mat. transport	3 461,58	0,15	685,61	0,39	2 775,97	404,89
615600 Maintenance	31 343,38	1,38	733,36	0,41	30 610,02	N/S
616100 Prime assurance	312,87	0,01			312,87	
616200 Assurance véhicule	3 402,81	0,15	1 163,42	0,65	2 239,39	192,48
622000 Honoraires Adremis Conseil - psdt	60 000,00	2,64	45 000,00	25,29	15 000,00	33,33
622100 Honoraires EH Capital - DG	126 329,33	5,55	83 165,01	46,73	43 164,32	51,90
622200 Rémun. interm. et honoraires	41 387,00	1,82	4 500,00	2,53	36 887,00	819,71
622600 Honoraires comptables, juridique et social	11 694,20	0,51	5 255,00	2,95	6 439,20	122,53
622610 Autres honoraires	60 000,00	2,64	4 896,54	2,75	55 103,46	N/S
622700 Frais actes & contentieux	1 635,52	0,07	1 080,25	0,61	555,27	51,40
623100 Annonces et insertions	17 281,35	0,76	16 432,26	9,23	849,09	5,17

# Détail du Compte de Résultat

		01/01/2022	12	01/12/2020	13		
		31/12/2022	mois	31/12/2021	mois	Variations	%
623300	Foires et expositions	3 000,00	0,13	3 000,00	1,69		
623400	Cadeaux clients	73,15				73,15	
625100	Voyages et déplacements	22 148,37	0,97	19 166,15	10,77	2 982,22	15,56
625600	Missions	3 266,49	0,14	537,53	0,30	2 728,96	507,69
625700	Receptions	3 698,47	0,16	3 627,05	2,04	71,42	1,97
626100	Affranchissements	5 676,40	0,25	2 773,37	1,56	2 903,03	104,68
626200	Telephone	8 044,89	0,35	3 015,00	1,69	5 029,89	166,83
627200	Frais sur emprunt	2 506,67	0,11			2 506,67	
627800	Services bancaires	3 558,35	0,16	1 316,39	0,74	2 241,96	170,31
628100	Cotisations	3 850,00	0,17	1 925,00	1,08	1 925,00	100,00
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>		<b>3 375,14</b>	<b>0,15</b>	<b>1 739,63</b>	<b>0,98</b>	<b>1 635,51</b>	<b>94,01</b>
631200	Taxe apprentissage	1 854,37	0,08	915,42	0,51	938,95	102,57
633300	Formation continue	1 520,77	0,07	824,21	0,46	696,56	84,51
<b>Salaires et traitements</b>		<b>296 603,92</b>	<b>13,03</b>	<b>160 883,58</b>	<b>90,40</b>	<b>135 720,34</b>	<b>84,36</b>
641100	Salaires et appointements	262 957,11	11,55	129 973,46	73,03	132 983,65	102,32
641150	Rémunération du personnel- Avantage en nature	3 660,01	0,16	1 028,30	0,58	2 631,71	255,93
641200	Conges payés	5 654,41	0,25	7 508,57	4,22	(1 854,16)	-24,69
641300	Primes et gratifications	24 332,39	1,07	22 200,00	12,47	2 132,39	9,61
641400	Indemnités avantages			173,25	0,10	(173,25)	-100,0
<b>Charges sociales du personnel</b>		<b>120 130,06</b>	<b>5,28</b>	<b>69 371,49</b>	<b>38,98</b>	<b>50 758,57</b>	<b>73,17</b>
645100	Cotisations à l'urssaf	75 943,84	3,34	44 552,59	25,03	31 391,25	70,46
645200	Cotisations à la prévoyance	7 642,23	0,34	4 590,46	2,58	3 051,77	66,48
645300	Cotisation à la retraite	22 666,81	1,00	11 637,42	6,54	11 029,39	94,78
645810	Charges sur congés payés	1 548,96	0,07	3 018,72	1,70	(1 469,76)	-48,69
647500	Medecine du travail	589,11	0,03	202,11	0,11	387,00	191,48
648000	Autres charges de personnel	11 100,57	0,49	5 370,19	3,02	5 730,38	106,71
648200	Autres charges de personnel	638,54	0,03			638,54	
<b>Dotation aux amortissements sur immobilisations</b>		<b>7 034,05</b>	<b>0,31</b>	<b>3 623,48</b>	<b>2,04</b>	<b>3 410,57</b>	<b>94,12</b>
681110	Dot.amort.immo.incorp.	239,50	0,01			239,50	
681120	Dot.amort.immo.corpor.	6 794,55	0,30	3 623,48	2,04	3 171,07	87,51
<b>Autres charges de gestion courante</b>		<b>204,69</b>	<b>0,01</b>	<b>13,01</b>	<b>0,01</b>	<b>191,68</b>	<b>N/S</b>
658000	Charges div.gest.courante	204,69	0,01	13,01	0,01	191,68	N/S
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>597 091,60</b>	<b>26,23</b>	<b>(311 542,87)</b>	<b>175,0</b>	<b>908 634,47</b>	<b>291,66</b>
<b>Total des produits financiers</b>							
<b>Total des charges financières</b>		<b>5 198,71</b>	<b>0,23</b>			<b>5 198,71</b>	
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>5 198,71</b>	<b>0,23</b>			<b>5 198,71</b>	
661160	Interets emprunts & dettes	151,45	0,01			151,45	
661600	Interets bancaires &s/esc	5 047,26	0,22			5 047,26	
<b>Résultat financier</b>		<b>(5 198,71)</b>	<b>-0,23</b>			<b>(5 198,71)</b>	
<b>Résultat courant avant impôts</b>		<b>591 892,89</b>	<b>26,00</b>	<b>(311 542,87)</b>	<b>175,0</b>	<b>903 435,76</b>	<b>289,99</b>
<b>Total des produits exceptionnels</b>		<b>11 173,20</b>	<b>0,49</b>			<b>11 173,20</b>	
<b>Produits exceptionnels sur opérations en capital</b>		<b>11 173,20</b>	<b>0,49</b>			<b>11 173,20</b>	
775600	Cession immo financières	11 173,20	0,49			11 173,20	