

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 05/07/2023 sous le numéro de dépôt 45534

**GREENCITY 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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 14 AVRIL 2023**

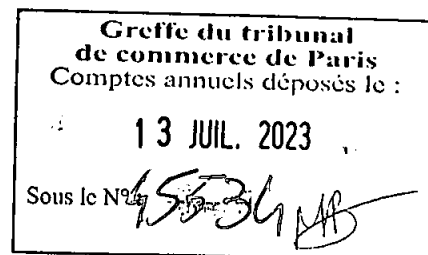
**TROISIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 11 947 624,31 euros comme suit :

- la somme de .....	3 319 019,94 €
au compte " <i>Report à nouveau</i> ",	
- la somme de .....	431 430,22 €
au compte " <i>Réserve légale</i> ",	
- le solde, soit la somme de .....	8 197 174,15 €
au compte " <i>Autres réserves</i> ",	
Total.....	11 947 624,31 €

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

**Certifié Conforme**  
**Le Président**  
Monsieur Stéphane AUBAY



**Bilan**

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		du 01/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)		Variation
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
<b>Actif immobilisé</b>					
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	238 244 404,00	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (I)</b>	<b>238 244 404,00</b>		<b>238 244 404,00</b>	<b>238 244 404,00</b>	
<b>Actif circulant</b>					
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	2 499 615,92		2 499 615,92	980 025,92	1 519 590
Autres créances					
· Fournisseurs débiteurs	61 432,33		61 432,33		61 432
· Personnel					
· Organismes sociaux					
· Etat, impôts sur les bénéfices	3 123 196,00		3 123 196,00		3 123 196
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	47 555,68		47 555,68	175 692,17	- 128 136
· Autres	50 583,90		50 583,90		50 584
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 573 153,99		1 573 153,99	672 272,51	900 881
Charges constatées d'avance	205 243,00		205 243,00	237 929,00	- 32 686
<b>TOTAL (II)</b>	<b>7 560 780,82</b>		<b>7 560 780,82</b>	<b>2 065 919,60</b>	<b>5 494 861</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 961 053,00		1 961 053,00	2 549 250,00	- 588 197
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>247 766 237,82</b>		<b>247 766 237,82</b>	<b>242 859 573,60</b>	<b>4 906 664</b>

## Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	du 01/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Variation
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 88 163 679,00)	88 163 679,00	88 163 679,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875,00	322 875,00	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-3 319 019,94		-3 319 020
Résultat de l'exercice	11 947 624,31	-3 319 019,94	15 266 644
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	58 384,00	9 503,20	48 881
<b>TOTAL (I)</b>	<b>97 173 542,37</b>	<b>85 177 037,26</b>	<b>11 996 505</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles	68 924 126,72	72 159 399,45	-3 235 273
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
· Emprunts	78 416 634,67	82 889 476,00	-4 472 841
· Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
· Divers			
· Associés	641 044,71	421 073,22	219 971
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 565 495,51	1 624 634,55	- 59 139
Dettes fiscales et sociales			
· Personnel	302 591,36	196 476,06	106 115
· Organismes sociaux	207 271,39	152 481,85	54 790
· Etat, impôts sur les bénéfices			
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	416 802,65	163 337,65	253 465
· Etat, obligations cautionnées			
· Autres impôts, taxes et assimilés	118 728,44	74 620,31	44 108
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		1 037,25	- 1 037
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>150 592 695,45</b>	<b>157 682 536,34</b>	<b>-7 089 841</b>
Ecart de conversion passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>247 766 237,82</b>	<b>242 859 573,60</b>	<b>4 906 664</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)			du 01/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total			
Ventes de marchandises							
Production vendue biens							
Production vendue services	4 207 786,34		4 207 786,34	818 354,94		3 389 431	414,18
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>4 207 786,34</b>		<b>4 207 786,34</b>	<b>818 354,94</b>		<b>3 389 431</b>	<b>414,18</b>
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation reçues							
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			19 545,18	2 876 369,53		-2 856 824	-99,32
Autres produits			4,96	0,74		4	570,27
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>4 227 336,48</b>	<b>3 694 725,21</b>		<b>532 611</b>	<b>14,42</b>
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			1 401 640,59	3 774 556,04		-2 372 915	-62,87
Impôts, taxes et versements assimilés			46 800,63	3 440,38		43 360	N/S
Salaires et traitements			1 953 560,20	419 571,03		1 533 989	365,61
Charges sociales			586 059,05	146 075,52		439 984	301,20
Dotations aux amortissements sur immobilisations			588 197,00	119 210,00		468 987	393,41
Dotations aux provisions sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur actif circulant							
Dotations aux provisions pour risques et charges							
Autres charges			6,21	0,02		6	N/S
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>4 576 263,68</b>	<b>4 462 852,99</b>		<b>113 411</b>	<b>2,54</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>-348 927,20</b>	<b>-768 127,78</b>		<b>419 201</b>	<b>54,57</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée							
Perte supportée ou bénéfice transféré							
Produits financiers de participations			21 800 000,00			21 800 000	N/S
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							
<b>Total des produits financiers</b>			<b>21 800 000,00</b>			<b>21 800 000</b>	<b>N/S</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées			12 341 610,69	2 541 388,96		9 800 222	385,62
Différences négatives de change							
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement							
<b>Total des charges financières</b>			<b>12 341 610,69</b>	<b>2 541 388,96</b>		<b>9 800 222</b>	<b>385,62</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>9 458 389,31</b>	<b>-2 541 388,96</b>		<b>11 999 778</b>	<b>472,17</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>9 109 462,11</b>	<b>-3 309 516,74</b>		<b>12 418 979</b>	<b>375,25</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	du 01/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Total des produits exceptionnels</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 880,80	9 503,20	39 378	414,36
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>48 880,80</b>	<b>9 503,20</b>	<b>39 378</b>	<b>414,36</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-48 880,80</b>	<b>-9 503,20</b>	<b>- 39 378</b>	<b>414,36</b>
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-2 887 043,00		-2 887 043	N/S
<b>Total des Produits</b>	<b>26 027 336,48</b>	<b>3 694 725,21</b>	<b>22 332 611</b>	<b>604,45</b>
<b>Total des charges</b>	<b>14 079 712,17</b>	<b>7 013 745,15</b>	<b>7 065 967</b>	<b>100,74</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>11 947 624,31</b>	<b>-3 319 019,94</b>	<b>15 266 644</b>	<b>459,97</b>
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

## **Annexe**

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 247 766 237,82 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 11 947 624,31 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

L'exercice précédent avait une durée de 06 mois recouvrant la période du 01/07/2021 au 31/12/2021.

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### 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
- 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

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. 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 2022 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 58 384 € d'amortissement cumulé au 31 décembre 2022 après une dotation exceptionnelle 2022 de 48 881 €.

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.

Le résultat social de la société GREEN CITY IMMOBILIER, ainsi que celui de consolidation réalisé à son niveau incluant ses filiales, sont conformes aux attentes et dans la continuité de ceux ayant contribué à la détermination du prix d'acquisition.

Il n'y a donc pas de perte de valeur pouvant entraîner la constatation d'une dépréciation.

#### **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 pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans. L'amortissement 2022 représente une charge d'exploitation de 588 197 €.

**Changements de méthode**

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L.123-12 à L.123-28 du Code de Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

**Informations complémentaires pour donner une image fidèle*****Intégration fiscale :***

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) et s'est constituée société tête de groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La société a comptabilisé en charge l'impôt sur les bénéfices, comme si elle était seule, et les économies d'impôt liées au régime de l'intégration fiscale.

Ses filiales ont comptabilisé en charge l'impôt sur les sociétés comme si elles étaient seules.

L'impact de l'intégration fiscale sur les comptes est un produit de 2 887 043 €.

Le solde de l'impôt sur les bénéfices du groupe au 31 décembre 2022 est une créance de 3 123 196 € compte tenu des acomptes versés.

## 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			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	238 244 404		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	238 244 404		
<b>TOTAL GENERAL</b>	238 244 404		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. 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				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			238 244 404	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>			238 244 404	
<b>TOTAL GENERAL</b>			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				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

	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					
<b>TOTAL</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 549 250		588 197	1 961 053
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	48 881		58 384
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>9 503</b>	<b>48 881</b>		<b>58 384</b>
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				
<b>TOTAL Provisions</b>				
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				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 503</b>	<b>48 881</b>		<b>58 384</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		48 881		

## 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	2 499 616	2 499 616	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	3 123 196	3 123 196	
- T.V.A	47 556	47 556	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	48 498	48 498	
Débiteurs divers	63 518	63 518	
Charges constatées d'avance	205 243	205 243	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 987 627</b>	<b>5 987 627</b>	
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	68 924 127			68 924 127
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	78 416 635	5 158 287	73 258 348	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 565 496	1 565 496		
Personnel et comptes rattachés	302 591	302 591		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	207 271	207 271		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	416 803	416 803		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	118 728	118 728		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	641 045	641 045		
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>150 592 695</b>	<b>8 410 221</b>	<b>73 258 348</b>	<b>68 924 127</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 786 688			
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	
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir : 1 200,00)	1 200
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	
<b>TOTAL</b>	<b>1 200</b>

**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	3 532 917
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 081 087
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 538 911
Dettes fiscales et sociales	332 494
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
<b>TOTAL</b>	<b>6 485 409</b>

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	205 243	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>205 243</b>	

**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
Amortissements cumulés	-707 407	
<b>TOTAL</b>	<b>1 961 053</b>	

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice (1)	88 163 679	1,00 €
Actions émises pendant l'exercice (1)		
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	Affectation du résultat	Augmentation de capital & provisions	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social	88 163 679				88 163 679
Prime d'émission	322 875				322 875
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau		-3 319 020			-3 319 020
Résultat de l'exercice	-3 319 020	3 319 020		11 947 624	11 947 624
Provisions réglementées	9 503		48 881		58 384
Total des capitaux propres	85 177 037		48 881	11 947 624	97 173 542

**Obligations convertibles**

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1,00 €	65 391 210

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 57,42%.

**Engagements financiers**

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	176 247
<b>TOTAL</b>	<b>176 247</b>
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 :	
<b>TOTAL</b>	
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 initial	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399	68 924 127
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476	78 416 635
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
<b>TOTAL</b>	<b>155 048 875</b>	<b>147 340 762</b>

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 31/12/2022
<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	90 000
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	
<b>TOTAL</b>	<b>90 000</b>

**Effectif moyen**

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

**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		176 248	
<b>TOTAL</b>		<b>176 248</b>	

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

- o Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 3,70 %
- o Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- o Taux de charges patronales moyen pour les non cadres 38,00 %
- o Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- o Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- o 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
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
GREEN CITY IMMOBILIER 31 Toulouse	117 648	59 302 095	100	238 244 404	238 244 404			30 930 580	+21 412 938	21 800 000
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

**Greencity Immobilier Holding**

Exercice clos le 31 décembre 2022

**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**

Exercice clos le 31 décembre 2022

### **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 à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1<sup>er</sup> janvier 2022 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.

### 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 14 avril 2023

Les Commissaires aux Comptes

COGERIAL



Jean Lasgleizes

ERNST & YOUNG et Autres



Pierre Lejeune

**Bilan**

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		du 01/07/2021 ou 31/12/2021 (06 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
<b>Actif immobilisé</b>					
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	238 244 404,00	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (I)</b>	<b>238 244 404,00</b>		<b>238 244 404,00</b>	<b>238 244 404,00</b>	
<b>Actif circulant</b>					
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	2 499 615,92		2 499 615,92	980 025,92	1 519 590
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	61 432,33		61 432,33		61 432
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices	3 123 196,00		3 123 196,00		3 123 196
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	47 555,68		47 555,68	175 692,17	- 128 136
. Autres	50 583,90		50 583,90		50 584
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 573 153,99		1 573 153,99	672 272,51	900 881
Charges constatées d'avance	205 243,00		205 243,00	237 929,00	- 32 686
<b>TOTAL (II)</b>	<b>7 560 780,82</b>		<b>7 560 780,82</b>	<b>2 065 919,60</b>	<b>5 494 861</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 961 053,00		1 961 053,00	2 549 250,00	- 588 197
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>247 766 237,82</b>		<b>247 766 237,82</b>	<b>242 859 573,60</b>	<b>4 906 664</b>

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2022</b> (12 mois)	du <b>01/07/2021</b> au <b>31/12/2021</b> (06 mois)	<b>Variation</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 88 163 679,00)	88 163 679,00	88 163 679,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875,00	322 875,00	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-3 319 019,94		-3 319 020
Résultat de l'exercice	11 947 624,31	-3 319 019,94	15 266 644
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	58 384,00	9 503,20	48 881
<b>TOTAL (I)</b>	<b>97 173 542,37</b>	<b>85 177 037,26</b>	<b>11 996 505</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles	68 924 126,72	72 159 399,45	-3 235 273
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	78 416 634,67	82 889 476,00	-4 472 841
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	641 044,71	421 073,22	219 971
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 565 495,51	1 624 634,55	- 59 139
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	302 591,36	196 476,06	106 115
. Organismes sociaux	207 271,39	152 481,85	54 790
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	416 802,65	163 337,65	253 465
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	118 728,44	74 620,31	44 108
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		1 037,25	- 1 037
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>150 592 695,45</b>	<b>157 682 536,34</b>	<b>-7 089 841</b>
Ecart de conversion passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>247 766 237,82</b>	<b>242 859 573,60</b>	<b>4 906 664</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		du 01/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	4 207 786,34		4 207 786,34	818 354,94	3 389 431	414,18
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>4 207 786,34</b>		<b>4 207 786,34</b>	<b>818 354,94</b>	<b>3 389 431</b>	<b>414,18</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			19 545,18	2 876 369,53	-2 856 824	-99,32
Autres produits			4,96	0,74	4	570,27
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>4 227 336,48</b>	<b>3 694 725,21</b>	<b>532 611</b>	<b>14,42</b>
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			1 401 640,59	3 774 556,04	-2 372 915	-62,87
Impôts, taxes et versements assimilés			46 800,63	3 440,38	43 360	N/S
Salaires et traitements			1 953 560,20	419 571,03	1 533 989	365,61
Charges sociales			586 059,05	146 075,52	439 984	301,20
Dotations aux amortissements sur immobilisations			588 197,00	119 210,00	468 987	393,41
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			6,21	0,02	6	N/S
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>4 576 263,68</b>	<b>4 462 852,99</b>	<b>113 411</b>	<b>2,54</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>-348 927,20</b>	<b>-768 127,78</b>	<b>419 201</b>	<b>54,57</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations			21 800 000,00		21 800 000	N/S
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						
<b>Total des produits financiers</b>			<b>21 800 000,00</b>		<b>21 800 000</b>	<b>N/S</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			12 341 610,69	2 541 388,96	9 800 222	385,62
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
<b>Total des charges financières</b>			<b>12 341 610,69</b>	<b>2 541 388,96</b>	<b>9 800 222</b>	<b>385,62</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>9 458 389,31</b>	<b>-2 541 388,96</b>	<b>11 999 778</b>	<b>472,17</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>9 109 462,11</b>	<b>-3 309 516,74</b>	<b>12 418 979</b>	<b>375,25</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2022</b> (12 mois)	du 01/07/2021 au 31/12/2021 (06 mois)	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Total des produits exceptionnels</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 880,80	9 503,20	39 378	414,36
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>48 880,80</b>	<b>9 503,20</b>	<b>39 378</b>	<b>414,36</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-48 880,80</b>	<b>-9 503,20</b>	<b>- 39 378</b>	<b>414,36</b>
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-2 887 043,00		-2 887 043	N/S
<b>Total des Produits</b>	<b>26 027 336,48</b>	<b>3 694 725,21</b>	<b>22 332 611</b>	<b>604,45</b>
<b>Total des charges</b>	<b>14 079 712,17</b>	<b>7 013 745,15</b>	<b>7 065 967</b>	<b>100,74</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>11 947 624,31</b>	<b>-3 319 019,94</b>	<b>15 266 644</b>	<b>459,97</b>
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

## **Annexe**

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 247 766 237,82 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 11 947 624,31 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

L'exercice précédent avait une durée de 06 mois recouvrant la période du 01/07/2021 au 31/12/2021.

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### 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
- 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

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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 2022 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 58 384 € d'amortissement cumulé au 31 décembre 2022 après une dotation exceptionnelle 2022 de 48 881 €.

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.

Le résultat social de la société GREEN CITY IMMOBILIER, ainsi que celui de consolidation réalisé à son niveau incluant ses filiales, sont conformes aux attentes et dans la continuité de ceux ayant contribué à la détermination du prix d'acquisition.

Il n'y a donc pas de perte de valeur pouvant entraîner la constatation d'une dépréciation.

#### **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 pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans. L'amortissement 2022 représente une charge d'exploitation de 588 197 €.

### Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

### Informations complémentaires pour donner une image fidèle

#### *Intégration fiscale :*

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) et s'est constituée société tête de groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La société a comptabilisé en charge l'impôt sur les bénéfices, comme si elle était seule, et les économies d'impôt liées au régime de l'intégration fiscale.

Ses filiales ont comptabilisé en charge l'impôt sur les sociétés comme si elles étaient seules.

L'impact de l'intégration fiscale sur les comptes est un produit de 2 887 043 €.

Le solde de l'impôt sur les bénéfices du groupe au 31 décembre 2022 est une créance de 3 123 196 € compte tenu des acomptes versés.

## 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			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence	238 244 404		
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	238 244 404		
<b>TOTAL GENERAL</b>	238 244 404		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. 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				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence			238 244 404	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>			238 244 404	
<b>TOTAL GENERAL</b>			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				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

	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					
<b>TOTAL</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 549 250		588 197	1 961 053
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	48 881		58 384
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>9 503</b>	<b>48 881</b>		<b>58 384</b>
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				
<b>TOTAL Provisions</b>				
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				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 503</b>	<b>48 881</b>		<b>58 384</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		48 881		

## 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	2 499 616	2 499 616	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	3 123 196	3 123 196	
- T.V.A	47 556	47 556	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	48 498	48 498	
Débiteurs divers	63 518	63 518	
Charges constatées d'avance	205 243	205 243	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 987 627</b>	<b>5 987 627</b>	
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	68 924 127			68 924 127
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	78 416 635	5 158 287	73 258 348	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 565 496	1 565 496		
Personnel et comptes rattachés	302 591	302 591		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	207 271	207 271		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	416 803	416 803		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	118 728	118 728		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	641 045	641 045		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>150 592 695</b>	<b>8 410 221</b>	<b>73 258 348</b>	<b>68 924 127</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	9 786 688			
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	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir : 1 200,00)	1 200
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
<b>TOTAL</b>	<b>1 200</b>

**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	3 532 917
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 081 087
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 538 911
Dettes fiscales et sociales	332 494
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
<b>TOTAL</b>	<b>6 485 409</b>

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	205 243	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>205 243</b>	

**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
Amortissements cumulés	-707 407	
<b>TOTAL</b>	<b>1 961 053</b>	

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice (1)	88 163 679	1,00 €
Actions émises pendant l'exercice (1)		
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	Affectation du résultat	Augmentation de capital & provisions	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social	88 163 679				88 163 679
Prime d'émission	322 875				322 875
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau		-3 319 020			-3 319 020
Résultat de l'exercice	-3 319 020	3 319 020		11 947 624	11 947 624
Provisions règlementées	9 503		48 881		58 384
Total des capitaux propres	85 177 037		48 881	11 947 624	97 173 542

**Obligations convertibles**

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1,00 €	65 391 210

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 57,42%.

**Engagements financiers**

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	176 247
<b>TOTAL</b>	<b>176 247</b>
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 :	
<b>TOTAL</b>	
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 initial	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399	68 924 127
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476	78 416 635
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
<b>TOTAL</b>	<b>155 048 875</b>	<b>147 340 762</b>

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 31/12/2022
<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	90 000
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	
<b>TOTAL</b>	<b>90 000</b>

## Effectif moyen

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

## 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		176 248	
<b>TOTAL</b>		<b>176 248</b>	

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

- o Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 3,70 %
- o Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- o Taux de charges patronales moyen pour les non cadres 38,00 %
- o Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- o Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- o Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %

