

RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

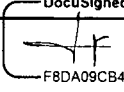
Numéro de gestion : 2011 B 02105

Numéro SIREN : 532 657 491

Nom ou dénomination : IDEAL GROUPE

Ce dépôt a été enregistré le 18/08/2023 sous le numéro de dépôt 22806

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Bilan actif**

Libellé	Comptes certifiés conformes	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	31/12/2022	31/12/2021
	DocuSigned by:  F8DA09CB4A7A4AC					
Immobilisations incorporelles		2 132 939	(1 193 811)		939 128	873 886
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		81 203	(5 666)		75 537	71 543
Immobilisations corporelles		1 978 274	(947 080)		1 031 194	1 174 875
Immobilisations financières		230 696		(48 370)	182 326	193 002
Titres mis en équivalence		(36 293)			(36 293)	206 096
Actif immobilisé		4 305 615	(2 140 891)		2 116 354	2 447 858
Stocks et en-cours		51 147 362		(123 142)	51 024 220	47 662 261
Clients et comptes rattachés		82 634 056		(29 244)	82 604 811	85 201 222
Autres créances et comptes de régularisation		26 658 651		(0)	26 658 651	15 037 418
<i>Dont Impôts différés Actif</i>		4 010 587			4 010 587	2 843 313
Valeurs mobilières de placement		2 006 112			2 006 112	
Disponibilités		20 149 900			20 149 900	20 971 423
Actif circulant		182 596 082		(152 387)	182 443 695	168 872 324
Total Actif		186 901 696	(2 140 891)	(152 387)	184 560 050	171 320 182

Bilan passif

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Capital	12 087 800	10 514 400
Primes liées au capital	5 231 258	215 613
Autres réserves et report à nouveau	5 047 592	5 302 589
Réserves de consolidation groupe	(9 761 896)	(10 444 254)
Résultat net (Part du groupe)	(3 492 002)	1 326 308
Capitaux propres (Part du groupe)	9 112 752	6 914 655
Intérêts minoritaires	1 186 880	1 561 041
Total des capitaux propres	10 299 631	8 475 696
Ecart d'acquisition passif	16 440	
Provisions pour risques et charges	345 927	414 777
Provisions	362 367	414 777
Dettes financières	57 688 407	60 558 182
Fournisseurs et comptes rattachés	40 381 792	27 076 495
Autres dettes et comptes de régularisation	75 828 453	74 795 032
<i>Dont Impôts différés Passif</i>	899 477	305 778
Dettes	173 898 652	162 429 709
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition	(600)	
Total Passif	184 560 050	171 320 182

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Compte de résultat**

Compte de résultat	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	80 526 788	86 535 532
Autres produits d'exploitation	44 209 537	68 639 761
Produits d'exploitation	124 736 326	155 175 292
Achats consommés	(109 380 081)	(133 456 649)
Charges de personnel	(8 741 919)	(8 384 640)
Autres charges d'exploitation	(8 182 250)	(8 680 328)
Impôts et taxes	(234 314)	(365 619)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(1 106 982)	(815 447)
Charges d'exploitation	(127 645 545)	(151 702 683)
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	(2 909 220)	3 472 611
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA	(2 909 220)	3 472 611
Produits financiers	39 007	5 947
Charges financières	(1 219 581)	(590 812)
Résultat financier	(1 180 574)	(584 865)
Produits exceptionnels	37 117	1 517 796
Charges exceptionnelles	(581 928)	(1 385 552)
Résultat exceptionnel	(544 811)	132 243
Impôts sur les résultats	1 262 715	(624 068)
Résultat net des entreprises intégrées	(3 371 890)	2 395 921
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	(50 663)	190 367
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 422 553)	2 586 288
Intérêts minoritaires	69 450	1 259 980
Résultat net (part du groupe)	(3 492 003)	1 326 308
Résultat net (Part du groupe)	(3 492 002)	1 326 308

Tableau de flux de trésorerie

Tableau de flux de trésorerie consolidé	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net total des entités consolidées	(3 422 552)	2 586 288
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	676 524	515 154
Variation de l'impôt différé	(1 173 875)	1 367 060
Élimination des plus ou moins-values de cessions d'actifs	6 681	(423 052)
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	50 663	(190 367)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	606 058	363 473
Marge brute d'autofinancement	(3 256 501)	4 218 556
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	3 037 491	(15 483 563)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(219 009)	(11 265 007)
Acquisitions d'immobilisations	(593 696)	(900 058)
Cessions d'immobilisations	8 174	1 508 538
Réduction des autres immobilisations financières		62 693
Incidence des variations de périmètre	(2 471)	(2 029 964)
Variation nette des placements à court terme		
Opérations internes Haut de Bilan		(551 409)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(587 993)	(1 910 200)
Émissions d'emprunts	16 022 340	8 522 117
Remboursements d'emprunts	(5 478 109)	(6 986 863)
Variation des subventions d'investissements		
Dividendes versés des filiales	(427 700)	(348 267)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(708 002)	(245 992)
Augmentations / réductions de capital	6 602 066	8 278
Actionnaires : capital appelé non versé	500	
Cessions (acq.) nettes d'actions propres		
Variation nette des concours bancaires	9 999	9 703
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	16 021 094	958 976
Variation de change sur la trésorerie (IV)		
Variation de change sur autres postes du bilan		
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	15 214 092	(12 216 231)
Trésorerie : ouverture	(21 477 361)	(9 182 012)
Trésorerie : ouverture	(21 477 361)	(9 182 012)
Trésorerie : cor. à-nouv. / reclass. / Chg méthode/ Juste valeur	555	
Trésorerie : clôture	(6 262 709)	(21 477 361)

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Annexe des comptes consolidés****Présentation de l'EBITDA consolidé - En K€**

	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires Promotion	79 007	82 999
Chiffre d'affaires marchand de biens	1 520	3 536
Total Chiffre d'affaires	80 527	86 536
Production stockée	42 920	67 108
Production immobilisée	538	500
Autres produits	610	837
Total Produits d'exploitation	124 596	154 981
Charges stockées (incluant frais financiers)	(107 176)	(128 894)
Variation stock lots vendus	(464)	(1 889)
Achats sous-traitance SCCV	(3 332)	(4 323)
Charges extérieures SCCV	(1 232)	(1 325)
Charges de structure	(5 357)	(5 706)
Impôts et taxes	(234)	(366)
Salaires & Charges	(8 742)	(8 385)
Total Charges d'exploitation	(126 539)	(150 887)
EBITDA	(1 943)	4 093
EBITDAr	201	5 863
Dotations & Reprises aux provisions & amortissements	(966)	(621)
Résultat d'exploitation (EBIT)	(2 909)	3 473
Produits financiers	39	6
Charges Financières	(1 220)	(591)
Résultat Financier	(1 181)	(585)
Produits exceptionnels	37	1 518
Charges exceptionnelles	(582)	(1 386)
Résultat Exceptionnel	(545)	132
Impôts sur les résultats	1 263	(624)
Résultat Net des sociétés intégrées	(3 372)	2 396
Résultat Mise en Equivalence	(51)	190
Résultat Net Consolidé	(3 423)	2 586
Résultat des minoritaires	(69)	(1 260)
Résultat part groupe	(3 492)	1 326

EBITDAr= EBITDA retraité de l'impact des frais financiers

Règles et méthodes comptables

■ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice se caractérise par les événements et circonstances ci-après sur la société mère :

- Augmentation du capital social en date du 04 mai 2022 par la création 2 776 ADP CC au profit de K2 CAPITAL III au prix unitaire de 913 € soit 200 € de valeur nominal et 713 € de prime d'émission, Augmentation en capital de 555 200 € et prime d'émission de 1 979 288 €
- Augmentation du capital social en date du 30 août 2022 par la création 2 836 ADP II au profit de ADP II au prix unitaire de 913 € soit 200 € de valeur nominal et 713 € de prime d'émission, Augmentation en capital de 567 200 € et prime d'émission de 2 022 068 €
- Augmentation du capital social en date du 30 août 2022 par la création 2 255 ADP EG au profit de ADP EG au prix unitaire de 913 € soit 200 € de valeur nominal et 713 € de prime d'émission, Augmentation en capital de 451 000 € et prime d'émission de 1 607 815 €

De plus, l'exercice se caractérise par les événements suivants pour IDEAL GROUPE :

- 1) Émission au cours de l'exercice trois emprunts obligataires avec les caractéristiques suivantes :
 - emprunt de 2 587 442 € du 27 juillet 2022 , représenté par l'émission de 2 834 obligations de 913 € unitaire, à échéance du 4 mai 2030.
 - emprunt de 3 117 895 € du 27 juillet 2022, représenté par l'émission de 3 415 obligations de 913 € unitaire, à échéance du 4 mai 2030.
 - emprunt de 8 066 355 € du 4 mai 2022 , représenté par l'émission de 8 835 obligations de 913 € unitaire, à échéance du 4 mai 2030.
- 2) Transmission universelle de patrimoine au profit d'IDEAL GROUPE des sociétés :
 - BEGLES CHARLES GOUNOD
 - BEGLES SEMBAT
 - BORDEAUX MAGINOT
 - CHAMPIGNY STALINGRAD
- 3) Le groupe est intégré fiscalement (option faite le 26 avril 2019 par courrier pour une durée de 5 exercices à compter du 1er janvier 2019). Le 19 avril 2022, le périmètre d'intégration fiscale a été mis à jour pour l'exercice 2022 par courrier.

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**■ Référentiel comptable**

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France selon les dispositions du règlement ANC 2020-01.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément :

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

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

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

■ Modalités de consolidation**▪ Méthodes de consolidation**

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

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

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

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

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

▪ Date d'effet des acquisitions et des cessions

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

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

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

▪ Retraitements d'homogénéité

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

▪ Opérations internes au Groupe

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

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

▪ Date d'arrêt des comptes

Les comptes consolidés sont établis à la date du 31 décembre 2022, date de clôture de la société mère. Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre 2022 à l'exception des sociétés suivantes :

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

- 2) Pour lesquelles un arrêté fiscal a été effectué au 31 décembre 2022
- S.C.C.V. Bordeaux Delbos – clôture au 31/03/2023

▪ **Traitement des écarts d'acquisition**

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

Écarts d'acquisition positifs

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

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

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

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

Écarts d'acquisition négatifs

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

■ Méthodes et règles d'évaluation

▪ Application des méthodes préférentielles

Le Groupe applique la méthode suivante définie comme préférentielle par le règlement ANC 2020-01 :

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

▪ Méthodes utilisées pour les postes significatifs

Immobilisations incorporelles

Fonds de commerce

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

Autres immobilisations incorporelles

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

La société a opté pour l'immobilisation de ses dépenses en matière de recherche et développement. Sur l'exercice, la production immobilisée s'élève à 538 328€ et se caractérise par le développement de deux versions du logiciel XPerience.immo, activées sur 2022 :

- V4 = 100.020€
- V5 = 430.662€
- Demeure 107.665€ de projets en cours à la clôture

Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

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

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Contrats de location-financement**

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

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

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

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

Dépréciation des éléments de l'actif immobilisé

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

Immobilisations financières

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

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

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

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissements sont inscrites dans les capitaux propres et réparties entre intérêts de la société consolidante et intérêts minoritaires.

Elles sont reprises au compte de résultat consolidé au même rythme que les amortissements pour dépréciation des immobilisations qu'elles financent.

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Stocks et en cours**

Les stocks relèvent

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

Provisions pour risques et charges

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

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Engagements de retraite et prestations assimilées**

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

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

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

- départ volontaire à la retraite à taux plein compris entre 65 ans et 67 ans,
- ancienneté du personnel à la date de départ à la retraite,
- probabilité de présence des salariés dans l'entreprise à l'âge de départ en retraite,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation brut de 3,75 %,
- indemnités soumises aux charges sociales.

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

Impôts différés

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

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

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

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

Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation***Promotion immobilière***

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

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 4 396 926 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, la marge sur les programmes en cours est de 4 065 356 € au bilan consolidé avant répartition.

Marchand de bien

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

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 1 856 574 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, la marge sur les programmes en cours est de 3 887 597 € au bilan consolidé avant répartition.

Prestations de services

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

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

Le résultat exceptionnel se compose :

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

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

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

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

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2022 ».

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Périmètre de consolidation 2022**

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
IDEAL AMENAGT 1	IG	100.00	99.90
IDEAL CARACTERE	IG	100.00	100.00
IDEAL COTE BASQU	IG	100.00	100.00
IDEAL GROUPE	IG	100.00	100.00
IDEAL GESTION	IG	100.00	100.00
IDEAL GIRONDE	IG	100.00	100.00
IDEAL IDF	IG	100.00	100.00
SASU IDEAL INVEST 2 (M&CO75)	IG	100.00	100.00
IDEAL INVEST 3	IG	100.00	100.00
IDEAL INVEST 4	IG	99.90	99.90
IDEAL INVEST 5	IG	95.00	100.00
IDEAL INVEST	IG	99.90	100.00
IDEAL PAYS DE LOIRE	IG	100.00	100.00
IDEAL PARTNERS	ME	20.00	20.00
IDEAL RH.ALPES	IG	100.00	100.00
IDEAL RENOVATION	IG	100.00	100.00
IDEAL TRANSACT.	IG	100.00	100.00
M&IDEAL 1	IG	100.00	100.00
128 AMELOT	IG	60.00	60.00
SAS 17 POYENNE	IG	85.00	85.00
SAS 27 MAUBEC	IG	100.00	100.00
45 CHARL. MARION	IG	51.00	51.00
SCCV ANDERNOS ETOILE	IG	100.00	98.00
ANGERS BRETONNIERES	IG	98.00	98.00
ANTONY LANGLOIS	IG	100.00	100.00
ARCACHON LALESQU	IG	90.00	100.00
ARGENTEUIL MARCEL LOFFEL	IG	98.00	98.00
SCCV ARTIGUES BLANCHERIE	IG	50.00	50.00
AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	IG	98.00	
BAYONNE BASQUES	IG	63.00	63.00
BAYONNE HAURANNE	IG	83.00	83.00
BAYONNE LAHARIE	IG	98.00	98.00
BAYONNE LOUNG	IG	68.00	68.00
BA. HAURANNE MDB	IG	100.00	100.00
BAYONNE PANNECAU	IG	63.00	63.00
JULES GUESDE	IG	78.00	78.00
BIARRITZ CHARCOT	IG	98.00	98.00
BIDART ROSEREA	IG	75.00	75.00
BILLERE LACAOU	IG	98.00	
BORDEAUX - 473 TASSIGNY	IG	98.00	98.00
BORD ALLAMANDIER	IG	100.00	100.00

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

BORDEAUX BRIZARD	IG	100.00	70.00
SCCV BORDEAUX CAPEYRON	ME	10.00	10.00
BORD. DELBOS	IP	49.00	49.00
BORD. DUBESSAN	IG	98.00	98.00
SAS BORDEAUX GRAVELOTTE	IG	99.80	99.80
BORDEAUX MAGINOT	IG	100.00	100.00
SCCV BORDEAUX MEDOC	IG	98.00	98.00
BORD. MONDESIR	IG	98.00	98.00
BORD. MARSEILLE	IG	100.00	100.00
BORDEAUX PIECHAU	IG	98.00	98.00
BORDEAUX TUSTAL	IG	98.00	98.00
BOUCAU CDG	IG	80.00	80.00
SCCV BOUCAU CHENES 1	IG	98.00	98.00
BOUSCAT EYSINE	IG	73.00	73.00
BOUSCAT LIBERATI	IG	100.00	100.00
CARBON BLANC	IG	98.00	98.00
CHAPELLE SUR ERD	IG	98.00	98.00
LES CHAIS	IG	67.00	67.00
SCCV CHATENAY-SACLAY	IG	98.00	98.00
CHAMP STALINGRAD	IG	100.00	100.00
COLOM. ANATOL. F	IG	97.00	97.00
SCCV COMBS LA VILLE SOMMEVILLE	IG	100.00	99.90
COURBEVOIE - RUE DE NORMANDIE	IG	98.00	98.00
EPONE BENOIT	IG	98.00	98.00
EVEIL URBAIN	ME	25.00	25.00
FLOIRAC GAMBETTA	IG	98.00	98.00
SCCV FONTENAY GAMBETTA	IG	98.00	98.00
GAGNY ST FOY	IG	48.00	48.00
GENAY	IG	98.00	98.00
GOMETZ MOLIERES	IG	78.00	78.00
SCCV GRENOBLE ELISA	IG	98.00	98.00
HAMEAU ALLINGES	IP	50.00	50.00
SAINT HERBLAIN	IG	100.00	99.90
IKONE	IP	50.00	50.00
ILOTS DURCY	IP	50.00	50.00
SCCV LACANAU BAUDOUX	IG	100.00	98.00
SAS OYAT	IG	41.00	41.00
LE MESNIL LECLER	IG	58.00	58.00
RUE PISTOULEY	ME	39.00	39.00
LIT ET MIXE LACS	IG	98.00	98.00
LYON SAINT ALBAN	IG	100.00	99.90
LYON NOTRE DAME	IG	100.00	99.90
MARTIGNAS SUR JALLES- 18 JUIN	IG	98.00	98.00
MT DE MAR. DUPAR	IG	68.00	68.00
MONT DE MARSAN -HAUSSEZ 1	IG	98.00	98.00
MEULAN CLEMENCE.	IG	100.00	98.00

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

MERIGNAC RENARDE	IG	98.00	98.00
SCCV MEYZIEU CARREAU	IG	98.00	98.00
SCCV MIMIZAN ESCOURCE	IG	75.00	98.00
MONTESSON PHILIP	IP	49.00	49.00
NANTES BAYARD	IG	100.00	100.00
SCCV NANTES EGALITES	IG	100.00	98.00
NANTES JULES VERNE	IG	98.00	98.00
SCCV NEMOURS BEAUREGARD	IG	98.00	98.00
NEUVILLE HELENE	IG	54.00	54.00
PARMAIN POINCARE	IG	98.00	98.00
PAU LARRIBAU	IG	100.00	99.90
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	IG	98.00	98.00
SCCV LE RHEU TREMELIERE	IG	100.00	98.00
SEIGNOSSE OSMOND	IG	73.00	73.00
SEYSSSES BERGEAUD	IG	98.00	98.00
SAINT MEDARD EN JALLES- LESTAGE	IG	98.00	98.00
SCCV SAINT CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU	IG	98.00	98.00
LE TAILLAN MEDOC L'ECUREUIL	ME	20.00	98.00
TALEN. LEYSOTTE	IG	98.00	98.00
TARNOS LABORDE	IG	66.00	66.00
TAVERN. TUY. MAR	IG	99.00	99.00
LA TESTE FAVRE	IG	98.00	98.00
LA TESTE ROME	IG	75.00	75.00
THONON LES BAINS-Tissottes	IG	100.00	98.00
TOURS GROSSE TOU	IG	100.00	65.00
TOULOUSE - HUBERTINE AUCLERT	IG	98.00	98.00
GUJAN GLAIEUL	IG	99.80	74.80
TULLINS MICHEL PERRET	IG	98.00	98.00
VAYRES BEL AIR	IP	50.00	50.00
VILL. BREL	ME	25.00	25.00
VILL. CLEMENCEAU	IG	98.00	48.00
VILL. ETANGS	ME	35.00	35.00
VILL. DE LABARRE	ME	25.00	25.00
VILL. LES LACS	ME	25.00	25.00
SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	IG	98.00	98.00
SAINT VINCENT DE	IG	98.00	98.00
VERNOUILLET DOUM	IG	98.00	98.00
VILLEPINTE AVENI	IG	75.00	75.00
VILLEU. CHT GAIL	IP	40.00	40.00
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	60.00	60.00

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

Sociétés exclues du périmètre

■ Cas des SCCV :

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

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

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

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

	% d'intérêt (Clôture)
ORIGAMI BOCAGE	40.00
AMBARES JOSEPH CABANE	99.80
BEGLES DURCY	63.00
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98.00
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	100.00
CHARTRES	50.00

■ Cas des FONCIERES

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

Le règlement ANC n° 2021-01 (art. 212-1) reprend telle quelle cette exclusion facultative du périmètre de consolidation de titres détenus uniquement en vue de leur cession ultérieure.

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

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

Au cas présent, l'usufruit des SCI FONCIERE VM 1 et FONCIERE VM 2 a été cédé pour une durée de 15 ans, ce qui rend non applicable la notion de « détention temporaire » au sens du règlement ANC n° 2021-01.

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

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

Entités ad hoc

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

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Comparabilité des comptes**■ **Changement comptable**

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu.

■ **Variation du périmètre de consolidation**▪ **Variations de périmètre**- **Entrées et sorties**

Les sociétés nouvellement intégrées au périmètre consolidé 2022 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle	Méthode
IDEAL INVEST 3	100.00	IG
IDEAL INVEST 4	99.90	IG
IDEAL INVEST 5	95.00	IG
ANGERS BRETONNIERES	98.00	IG
ARGENTEUIL MARCEL LOFFEL	98.00	IG
AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	98.00	IG
BILLERE LACAOU	98.00	IG
BORDEAUX - 473 TASSIGNY	98.00	IG
BORDEAUX TUSTAL	98.00	IG
COURBEVOIE - RUE DE NORMANDIE	98.00	IG
FLOIRAC GAMBETTA	98.00	IG
GENAY	98.00	IG
LIT ET MIXE LACS	98.00	IG
MARTIGNAS SUR JALLES- 18 JUIN	98.00	IG
MONT DE MARSAN -HAUSSEZ 1	98.00	IG
NANTES JULES VERNE	98.00	IG
SEYSSES BERGEAUD	98.00	IG
SAINT MEDARD EN JALLES- LESTAGE	98.00	IG
LE TAILLAN MEDOC L'ECUREUIL	20.00	ME
LA TESTE FAVRE	98.00	IG
THONON LES BAINS-TISSOTTES	100.00	IG
TOULOUSE - HUBERTINE AUCLERT	98.00	IG
TULLINS MICHEL PERRET	98.00	IG
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	98.00	IG

Les sociétés sorties du périmètre consolidé 2022 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle	Méthode
BAYONNE LAHARIE	98	IG
BIARRITZ CHARCOT	98	IG
SCCV BOUCAU CHENES 1	98	IG
VILLENAVE DE LABARRE	25	ME
VILLENAVE LES ETANGS	35	ME
EPONE BENOIT	98	IG
SCCV FONTENAY GAMBETTA	98	IG
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	98	IG

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

- **Changement de méthodes**

Aucun changement de méthode n'est intervenu sur les sociétés du périmètre consolidé pour l'exercice 2022.

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022**Analyse du bilan et du compte de résultat**■ **Informations relatives au bilan**■ **Écarts d'acquisition**

Libellé	2021	2022	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition	77 209	81 203					3 994	
Amortissements des écarts d'acquisition	(5 666)	(5 666)						
Valeur nette	71 543	75 537					3 994	
Ecart d'acquisition passif		16 440					16 440	
Valeur nette		16 440					16 440	

■ **Immobilisations incorporelles et corporelles**

Libellé	2021	2022	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	1 904	1 904					
Concessions, brevets et droits similaires	1 241 156	1 827 666	543 882				42 628
Droit au bail	110 000	110 000					
Ecart d'acquisition	77 209	81 203				3 994	
Immobilisations incorporelles en cours	104 520	112 166	50 273				(42 628)
Immobilisations incorporelles	1 534 789	2 132 939	594 156			3 994	
Autres immobilisations corporelles	1 920 403	67 851	2 852				(1 855 404)
Matériel de bureau		1 231 706	22 965				1 208 742
Matériel de transport		1 600	1 600				
Matériel informatique		675 684	29 021				646 662
Avances et acomptes s/immo. corp.		1 433	1 433				
Immobilisations corporelles	1 920 403	1 978 274	57 870				1
Total	3 455 192	4 111 212	652 026			3 994	1

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	(1 904)	(1 904)					
Concessions, brevets et droits similaires	(653 334)	(1 186 241)	(532 908)				
Amortissements des écarts d'acquisition	(5 666)	(5 666)					
Amortissements des immobilisations incorporelles	(660 903)	(1 193 811)	(532 908)				
Autres immobilisations corporelles	(745 529)	(21 548)	(6 608)				730 588
Amortissements du matériel de bureau		(501 109)	(124 541)				(376 568)
Amortissements du matériel de transport		(114)	(114)				
Amortissements du matériel informatique		(424 308)	(70 288)				(354 019)
Amortissements des immobilisations corporelles	(745 529)	(947 080)	(201 552)				0
Amortissements sur actif immobilisé	(1 406 432)	(2 140 891)	(734 460)				0

▪ **Immobilisations financières**

· Titres mis en équivalence

Sociétés	Valeurs Brutes	Provisions	Valeurs Nettes	Contribution au résultat consolidé	Contribution aux réserves
Ideal Partners	18 058		18 058	7 499	10 559
Bordeaux Capeyron	(150)		(150)	(250)	100
Eveil Urbain	(41 487)		(41 487)	(41 736)	249
Rue Pistouley	(9 982)		(9 982)	(10 371)	389
Le Taillan Medoc l'écureuil	200		200		200
Villenave les lacs	(5 554)		(5 554)	(5 804)	250
Villenave Jacques Brel	250		250		250
TOTAL	(38 665)		(38 665)	(50 662)	11 997

La différence entre les 38 665 € et les 36 293 € soit de 2.371€ correspond aux provisions sur titres MEE 2020.

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

Documents soumis
au contrôle du
commissaire aux comptes

ID&A
groupe
REVISIONS & TRAVAIL
Autres immobilisations financières

Libellé	2021	2022	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	189 718	188 508	30 955	(16 034)			(2 141)	(13 990)
Titres immobilisés (non courants)	240	240						
Dépôts et cautionnements versés	40 499	41 948	1 449					
Immobilisations financières	230 457	230 696	32 404	(16 034)			(2 141)	(13 990)
Titres mis en équivalence	206 096	(36 293)			(218 589)			200
Actifs financiers	436 553	194 402	32 404	(16 034)	(218 589)		(2 141)	(13 790)

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés	41 948				2 680	39 268	
Total	41 948				2 680	39 268	

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	(37 456)	(48 370)	(10 914)				
Dépréciations sur immobilisations financières	(37 456)	(48 370)	(10 914)				
Dépréciations sur actif financier	(37 456)	(48 370)	(10 914)				

Les titres de participation figurants à l'actif du bilan consolidé pour un montant net de 140 138€ sont relatifs à des sociétés exclues du périmètre consolidé.

Stock et en-cours

Libellé	2022			2021		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	114 637 933	(123 142)	114 514 791	46 340 569		46 340 569
Produits intermédiaires finis	(64 003 333)		(64 003 333)	344 617		344 617
Stocks de marchandises	512 762		512 762	977 075		977 075
Stocks et en-cours	51 147 362	(123 142)	51 024 220	47 662 261		47 662 261

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022■ **Créances**

Libellé	2022			2021		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	82 634 056	(29 244)	82 604 811	85 230 550	(29 328)	85 201 222
Clients et comptes rattachés	82 634 056	(29 244)	82 604 811	85 230 550	(29 328)	85 201 222
Capital souscrit non appelé	1 700		1 700	700		700
Avances et acomptes versés sur commandes	4 596 680		4 596 680	475 722		475 722
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	27 581		27 581	30 496		30 496
Impôts différés - actif	4 010 587		4 010 587	2 843 313		2 843 313
Créances fiscales hors IS part < 1an	11 443 815		11 443 815	7 851 241		7 851 241
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	247 343		247 343	184 202		184 202
Comptes courants part < 1an	1 786 093	(0)	1 786 093	1 670 837	(0)	1 670 837
Actionnaires : capital appelé non versé				500		500
Créances sur cessions d'actifs part < 1an	20		20	84 728		84 728
Autres créances part < 1an	3 224 987		3 224 987	1 155 444		1 155 444
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	1		1	(890)		(890)
Charges à répartir	311 131		311 131	336 942		336 942
Compte de liaison actif	25 321		25 321			
Charges constatées d'avance part < 1 an	983 394		983 394	404 182		404 182
Autres créances et comptes de régularisation	26 658 651	(0)	26 658 651	15 037 418	(0)	15 037 418
Clients et autres créances	109 292 707	(29 245)	109 263 462	100 267 969	(29 329)	100 238 640

Échéances

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Clients et comptes rattachés part < 1 an	82 634 056	82 634 056					
Clients et comptes rattachés	82 634 056	82 634 056					
Avances et acomptes versés sur commandes	4 596 680	4 596 680					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	27 581	27 581					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	11 443 815	11 443 815					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	247 343	247 343					
Comptes courants - part < 1an	1 786 093	1 786 093					
Créances sur cessions d'actifs - part < 1an	20	20					
Autres créances part < 1an	3 224 987	3 224 987					
Charges constatées d'avance part < 1 an	983 394	983 394					
Autres créances et comptes de régularisation	22 309 912	22 309 912					
Actif circulant	104 943 968	104 943 968					

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

 Documents soumis
 au contrôle du
 commissaire aux comptes

IDEAL
groupe
REVOLUTIONS L'IMMOBILIER

Libellé	2022	Dans les délais - Non échues	Retard < 30 jours	Retard compris entre 30 et 60 jours	Retard compris entre 60 et 90 jours	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard > 6 mois
Clients et comptes rattachés part < 1 an	93 749 869	71 050 812	4 991 501	1 593 491	1 989 302	12 451 151	1 673 613
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(29 244)						(29 244)
Total créances hors groupe	93 720 625	71 050 812	4 991 501	1 593 491	1 989 302	12 451 151	1 644 369

Trésorerie

Libellé	2021	2022
Trésorerie active nette	20 971 423	20 149 900
Disponibilités	20 971 423	20 149 900
Concours bancaires (trésorerie passive)	42 448 784	28 418 721
Trésorerie à court terme	(21 477 361)	(8 268 821)
Placements à court terme		2 006 112
VMP - Autres placements		2 006 112
Trésorerie passive assimilée à une dette	9 703	19 702
Concours bancaires (dettes)	9 703	19 702
Trésorerie à long terme	(9 703)	1 986 410
Trésorerie nette	(21 487 064)	(6 282 411)

Comptes de régularisation

	2021	2022
Charges constatées d'avance	404 182	983 394
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Compte de liaison actif		25 321
Ecart de conversion actif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION ACTIF	404 182	1 008 714

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

	2021	2022
Produits constatés d'avance	41 038 095	44 361 199
Compte de liaison passif		25 321
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION PASSIF	41 038 095	44 386 520

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

Libellé	31/12/2021	31/12/2022
Impôts différés - actif	2 843 313	4 010 587
Impôts différés - passif	905 778	899 177
Valeur nette impôt différé	1 937 535	3 111 410
<i>dont :</i>		
- différences temporaires	(1 810 824)	(2 731 618)
- reports fiscaux déficitaires	3 748 359	5 843 028

Preuve d'impôt

Libellé	31/12/2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 422 553)
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(1 262 715)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(4 685 269)
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25.00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	25.00%
	(1 171 317)
Effets des différences de base	(12 649)
Effets des différences de taux	17 537
Effets des dispositions fiscales particulières	(96 287)
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(1 262 715)
CHARGE D'IMPOT REELLE	(1 262 715)
ECART	0

Les impôts différés calculés au 31 décembre 2022 ont été déterminés en tenant compte des nouvelles règles et des nouveaux taux d'impôts qui ont été votés et son appliqués en fonction du planning prévisionnel de réalisation des impôts.

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

L'activation des déficits reportables se base sur les perspectives de résultats futurs, issues des business plan réalisés par le Groupe IDEAL, qui considère avoir la capacité à horizon 5 ans de générer des bénéfices suffisants pour couvrir un actif d'impôt de 5 843 K€, constaté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

▪ **Variation des capitaux propres**

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto- contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
2020	10 514 400	215 613	2 567 015			(6 305 493)	6 991 535	671 308
Affectation du résultat N-1			(6 305 498)			6 305 498		
Distribution/ brut versé			(669 722)				(669 722)	(348 267)
Var. de capital en numéraire			2 979				2 979	743
Résultat						1 326 307	1 326 307	1 259 980
Variations de périmètre			(4 418)				(4 418)	(22 724)
Correction d'erreur			(732 034)				(732 034)	
2021	10 514 400	215 613	(5 141 679)			1 326 313	6 914 647	1 561 040
Affectation du résultat N-1			1 326 307			(1 326 307)		
Distribution/ brut versé			(875 928)				(875 928)	(427 700)
Var. de capital en numéraire et souscrip	1 573 400	5 015 645	(1 010)				6 588 035	291
Résultat						(3 492 003)	(3 492 003)	69 450
Variations de périmètre			(21 672)				1	(32 305)
2022	12 087 800	5 231 258	(4 714 304)			(3 492 002)	9 112 752	1 186 880

▪ **Provisions pour risque et charges**

Libellé	2021	2022	Dotations	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1 an	152 500	105 000	15 000	(62 500)			
Autres provisions pour risques > 1 an	92 300	133 153	40 853				
Autres provisions pour risques < 1 an	17 371	8 371	6 000	(15 000)			
Provisions pour pensions et retraites > 1 an	2 678	2 678					
Provisions pour pensions et retraites < 1 an	149 928	96 725		(53 203)			
Provisions	414 777	345 927	61 853	(130 703)			

Un contrôle fiscal est en cours sur la société OYAT, donnant lieu à un contentieux avec l'administration.
Une notification de redressement a été adressée au Groupe, mais les débats étant toujours en cours à la clôture, aucune provision n'a été constatée en consolidation.

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022▪ **Dettes financières**

Libellé	2021	2022	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires (1)	9 431 000	21 402 687	15 971 687	(3 000 000)			(1 000 000)
Emprunts auprès établis. de crédit	7 893 008	6 839 763	50 653	(1 103 898)			
Emission titres part. & av. de l'Etat	236 000			(236 000)			
Autres emprunts et dettes assimilées	91 117			(1 091 117)			1 000 000
Intérêts courus sur emprunts	448 570	1 007 534	606 058	(47 094)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	42 448 784	28 418 721					(14 030 063)
Concours bancaires (dettes)	9 703	19 702					9 999
Dettes financières	60 558 182	57 688 407	16 628 398	(5 478 109)			(14 020 064)

(1) Dont 13.7 M€ de dette obligataire convertible à échéance 4 ans, liée à deux augmentations de capital réalisées en 2022.

Entre la date d'émission des obligations convertibles et la date de clôture de l'exercice, aucun indice ne laisse présager la non-conversion des mêmes obligations à l'échéance par les souscripteurs. Par conséquent, les primes de non-conversion n'ont pas fait l'objet de provisions dans les comptes de l'exercice clos. En cas de non-conversion, les primes dues s'élèveraient à 7 569 833 euros.

Échéances

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts obligataires - part < 1 an	21 402 687	7 630 995					13 771 692
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an	6 839 763	1 926 187	1 758 026	1 786 740	1 133 103		235 707
Intérêts courus sur emprunts	1 007 534	450 388	523 091	23 917	10 138		
Concours bancaires (trésorerie passive)	28 418 721	27 648 799	769 921				
Concours bancaires (dettes)	19 702	19 702					
Dettes financières	57 688 407	37 676 071	3 051 038	1 810 657	1 143 241	14 007 399	

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

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022▪ **Autres dettes**

Libellé	2021	2022
Dettes fournisseurs part < 1 an	27 076 495	40 381 792
Dettes fournisseurs	27 076 495	40 381 792
Avances acomptes reçus sur commandes	2 343	551 064
Dettes sociales part < 1 an	2 657 116	1 553 530
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	17 595 305	14 685 435
État impôts sur les bénéfices part < 1 an	89 973	7 447
Comptes courants groupe part < 1 an	11 282 625	11 360 276
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an		3 555
Autres dettes part > 1 an		(48 099)
Autres dettes part < 1 an	566 720	2 410 933
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	657 080	18 615
Compte de liaison passif		25 321
Produits constatés d'avance part > 1 an	(82 448 762)	(120 016 236)
Produits constatés d'avance part < 1 an	123 486 857	164 377 435
Autres dettes et comptes de régularisation	73 889 256	74 929 276
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	100 965 751	115 311 068

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022Échéances

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	40 381 792	40 381 792					
Dettes fournisseurs	40 381 792	40 381 792					
Avances acomptes reçus sur commandes	551 064	551 065					
Dettes sociales part < 1 an	1 553 530	1 553 530					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	14 685 435	14 685 435					
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	7 447	7 447					
Comptes courants groupe part < 1 an	11 360 276	11 360 276					
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an	3 555	3 555					
Autres dettes part > 1 an	(48 099)	(48 099)					
Autres dettes part < 1 an	2 410 933	2 410 933					
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	18 615	18 615					
Produits constatés d'avance part > 1 an	(120 016 236)	(120 016 236)					
Produits constatés d'avance part < 1 an	164 377 435	164 377 435					
Compte de liaison passif	25 321	25 321					
Impôts différés passif	899 177	899 177					
Autres dettes et comptes de régularisation	75 828 453	75 828 453					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	116 210 245	116 210 245					

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022■ **Informations relatives au compte de résultat**■ **Chiffre d'affaires**

Libellé	2022	2021
Ventes de marchandises	608 000	3 536 223
Production vendue de biens	77 638 246	80 067 238
Production vendue de services	2 277 808	2 749 354
Produits des activités annexes	2 734	182 716
Chiffre d'affaires	80 526 788	86 535 532

■ **Autres produits d'exploitation**

Libellé	2022	2021
Production stockée	42 920 094	67 108 364
Production immobilisée	538 328	500 100
Subventions d'exploitation	92 804	55 584
Reprise sur provisions d'exploitation	77 500	127 000
Rep./Prov. engagements de retraite	53 203	67 573
Rep./Dépr. sur actif circulant	10 000	
Transferts de charges d'exploitation	502 242	762 485
Autres produits	15 366	18 655
Autres produits d'exploitation	44 209 537	68 639 761

■ **Achats consommés**

Libellé	2022	2021
Achats d'études et prestations de services	(768 581)	(190 976)
Autres achats	(730 574)	(2 277 774)
Achats non stockés de matières et fournitures	(240 173)	(204 714)
Variation stocks de marchandises	(464 313)	(1 888 990)
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(107 176 440)	(128 894 196)
Achats consommés	(109 380 081)	(133 456 649)

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022▪ **Charges externes**

Libellé	2022	2021
Sous-traitance	(46 104)	(118 506)
Locations immobilières et charges locatives	(628 129)	(530 083)
Locations mobilières et charges locatives	(553 980)	(447 843)
Entretien et réparations	(295 790)	(292 104)
Primes d'assurances	(190 143)	(204 787)
Autres services extérieurs	(243 160)	(80 193)
Personnel détaché et intérimaire	(42 454)	(66 797)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(4 218 855)	(5 197 742)
Publicité, publications, relations publiques	(1 086 062)	(1 011 767)
Transport	(40)	(374)
Déplacements, missions et réceptions	(569 104)	(406 467)
Frais postaux et frais de télécommunications	(117 284)	(109 541)
Frais bancaires	(128 515)	(84 266)
Autres charges externes	(22 983)	(67 403)
Autres charges	(39 647)	(62 457)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat d'exploitation)	(0)	2
Autres charges d'exploitation	(8 182 250)	(8 680 328)

▪ **Impôts et taxes**

Libellé	2022	2021
Impôts et taxes sur rémunérations	(77 561)	(59 947)
Autres impôts et taxes	(156 753)	(305 671)
Impôts et taxes	(234 314)	(365 619)

▪ **Charges de personnel**

Libellé	2022	2021
Rémunérations du personnel	(6 211 685)	(6 003 255)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(2 530 183)	(2 381 385)
Autres charges de personnel	(50)	
Charges de personnel	(8 741 919)	(8 384 640)

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022▪ **Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**

Libellé	2022	2021
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(533 347)	(283 335)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(201 113)	(220 135)
Dot./Amt. charges à répartir	(177 612) *	(106 686)
Dot. aux provisions d'exploitation	(61 853)	(167 500)
Dot/Prov. engagements de retraite		(27 791)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(133 058)	(10 000)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(1 106 982)	(815 447)

▪ **Effectif moyen**

Libellé	2022	2021
Ingénieurs et cadres	89	72
Agents de maîtrise et techniciens	0	1
Employés	28	25
Effectif moyen interne	117	98

▪ **Résultat financier**

Libellé	2022	2021
Dividendes des participations consolidées	39 638	2 601
Autres produits financiers	(631)	3 345
Produits financiers	39 007	5 947

Libellé	2022	2021
Charges d'intérêts	(1 181 247)	(548 907)
Pertes sur créances financières et VMP	(27 420)	(1 615)
Autres charges financières		(29 586)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(373 914)	(10 915)
Dotations pour dépréciation titres - groupe	363 000	
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)		211
Charges financières	(1 219 581)	(590 812)

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022▪ **Résultat exceptionnel**

Libellé	2022	2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	602	2 012
Produits excep. s/ exercices antérieurs		2 745
Produits de cession d'immo. incorp.		296 765
Produits de cession de titres	8 174	1 211 773
Autres produits exceptionnels	28 341	4 500
Produits exceptionnels	37 117	1 517 796

Libellé	2022	2021
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(46 166)	(28 286)
Charges excep. sur exercices antérieurs		(10 702)
VNC des titres conso cédés	(1 998)	(1 617 576)
VNC des titres cédés	(12 056)	(19 835)
+/- value de consolidation	1 179	502 661
Autres charges exceptionnelles	(522 888)	(211 764)
Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations		(51)
Charges exceptionnelles	(581 928)	(1 385 552)

Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société mère pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets. Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2022 ».

▪ **Charges d'impôts**

Libellé	2022	2021
Impôt sur les bénéfices	(830)	(23 959)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	89 670	34 917
Impôts différés	1 173 875	(635 026)
Charges d'impôts	1 262 715	(624 068)

IDEAL GROUPE
Comptes consolidés au 31 décembre 2022

Documents soumis
au contrôle du
commissaire aux comptes

ID&M
groupe
RENTES IMMOBILIÈRES

Autres informations

■ Données sectorielles

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

	2022	2021
Promotion immobilière	79 007	82 999
Syndic / gestion / location	0	0
Marchand de biens	1 520	3 536
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	80 527 €	86 536 €

■ Immobilisations par secteur d'activité

	Promotion immobilière	2022 Syndic / gestion / location	Marchand de biens	Promotion immobilière	2021 Syndic / gestion / location	Marchand de biens
Ecart d'acquisition	75 537 €			71 543 €		
Immobilisations incorporelles	863 591 €			802 343 €		
Immobilisations corporelles	1 031 194 €			1 174 875 €		
Immobilisations financières	146 033 €			399 098 €		
TOTAL IMMOBILISATIONS	2 116 355 €			2 447 859 €		

■ Engagements hors bilan

	2022
Avals, cautions, garanties	11.7 M€
ENGAGEMENTS DONNES	11.7 M€
Cautions d'immobilisation	3.3 M€
Garantie Financière d'achèvement	27.5 M€
ENGAGEMENTS RECUS	30.7 M€

■ Parties liées

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

■ Informations diverses**■ Honoraires des commissaires aux comptes**

Au titre de l'exercice 2022, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent, pour l'ensemble du groupe, à 130 000 Euros.

■ Évènements postérieurs à la clôture

Le secteur de l'immobilier poursuit sa régression depuis le dernier trimestre 2022. Cette situation est due à plusieurs facteurs conjoncturels et structurels applicables à ce début d'année 2023, tels que :

- **Réduction des investissements** : Les investissements dans le secteur immobilier ont également été affectés par l'incertitude économique et la diminution de la confiance des investisseurs. Les décisions d'investissement ont été retardées ou annulées, ce qui a entraîné une baisse des transactions immobilières.
- **Évolution des politiques réglementaires** : Les politiques réglementaires liées à l'immobilier, telles que les restrictions sur les locations libres et touristiques ou le manque de visibilité sur les réglementations fiscales, ont également eu un impact sur les activités du Groupe.
- **Hausse des taux et inflation** : Parallèlement à la guerre en Ukraine, nous avons observé une hausse des taux d'intérêt, ce qui a augmenté le coût de la dette et freiné les investissements dans le secteur immobilier. (en ce compris les emprunts consentis à des particuliers) De plus, l'inflation a également exercé une pression sur les coûts d'exploitation, réduisant ainsi la marge bénéficiaire du Groupe.
- **Augmentation des coûts des matières premières** : Une autre contrainte économique majeure que nous avons rencontrée, principalement à compter du début de la crise Ukrainienne, est l'augmentation des coûts des matières premières. Cette augmentation a touché plusieurs aspects de nos activités, notamment la construction et la rénovation de biens immobiliers, ce qui a impacté négativement notre rentabilité.

IDEAL GROUPE

Société par actions simplifiée
au capital de 12 087 800 euros
Siège social : 7 Rue Crozilhac,
33000 BORDEAUX
532 657 491 RCS BORDEAUX

**RAPPORT DE GESTION DU DE LA PRESIDENTE
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2023**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Chères associées,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

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

Il vous sera également donné lecture du rapport de vos Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.

COMPTES SOCIAUX

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

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

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2022, le Chiffre d'affaires de notre Société a diminué de 3 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net est déficitaire de 9 015 452,82 euros.

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

- **BEGLES CHARLES GOUNOD**
- **BEGLES SEMBGAT**
- **BORDEAUX MAGINOT**
- **CHAMPIGNY STALINGRAD**

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, nos filiales et participations ont réalisé les chiffres annexés aux comptes annuels.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis le 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice, il est à noter que trois augmentations de capital sont intervenues pendant l'exercice écoulé

- En date du 4 mai 2022, une augmentation de capital social à hauteur de 555 200 euros, par la création de 2 776 ADP CC au profit de K2 CAPITAL III.
- En date 30 août 2022, une augmentation de capital social de 567 200 euros, par la création de 2 836 ADP II au profit de CAPITAL IMMO et INTER IMMO.
- En date du 30 août 2022, une augmentation de capital social de 451 000 euros, par la création de 2 255 ADP EG au profit de EPOPEE TRANSITIONS I. .

Activités en matière de recherche et de développement

Nous avons obtenu un crédit d'impôt recherche d'un montant de 77 670 euros au titre de l'exercice 2022.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Le secteur de l'immobilier poursuit sa régression depuis le dernier trimestre 2022. Cette situation est due à plusieurs facteurs conjoncturels et structurels applicables à ce début d'année 2023, tels que :

- Réduction des investissements : Les investissements dans le secteur immobilier ont également été affectés par l'incertitude économique et la diminution de la confiance des investisseurs. Les décisions d'investissement ont été retardées ou annulées, ce qui a entraîné une baisse des transactions immobilières.
- Évolution des politiques réglementaires : Les politiques réglementaires liées à l'immobilier, telles que les restrictions sur les locations libres et touristiques ou le manque de visibilité sur les réglementations fiscales, ont également eu un impact sur les activités du Groupe.
- Hausse des taux et inflation : Parallèlement à la guerre en Ukraine, nous avons observé une hausse des taux d'intérêt, ce qui a augmenté le coût de la dette et freiné les investissements dans le secteur immobilier. (en ce compris les emprunts consentis à des particuliers) De plus, l'inflation a également exercé une pression sur les coûts d'exploitation, réduisant ainsi la marge bénéficiaire du Groupe.
- Augmentation des coûts des matières premières : Une autre contrainte économique majeure que nous avons rencontrée, principalement à compter du début de la crise Ukrainienne, est l'augmentation des coûts des matières premières. Cette augmentation a touché plusieurs aspects de nos activités, notamment la construction et la rénovation de biens immobiliers, ce qui a impacté négativement notre rentabilité.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Activité des filiales et participations

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

Prises de participation ou prises de contrôle

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

SOCIETE	% acquis par IDEAL GROUPE au cours de l'exercice
ANGERS BRETONNIERES	98,00%
ARGENTEUIL MARCEL LOFFEL	98,00%
AUDENGE ROUTE DE BORDEAUX	98,00%
BILLERE LACAOU	98,00%
BORDEAUX BRIZARD	30,00%
BORDEAUX PIECHAUD	1,00%
BORDEAUX 473 TASSIGNY	98,00%
BORDEAUX TUSTAL	98,00%
COURBEVOIE RUE DE NORMANDIE	98,00%
FLOIRAC GAMBETTA	98,00%
GENAY PROULIEU	98,00%
GUJAN GLAIEULS	25,00%
IDEAL INVEST 3	100,00%
IDEAL INVEST 4	99,90%
IDEAL INVEST 5	100,00%
LA TESTE FAVRE	98,00%
LIT ET MIXE LACS	98,00%
MARTIGNAS SUR JALLE 18 JUIN	98,00%
MONT DE MARSAN HAUSSEZ	98,00%
NANTES JULES VERNE	98,00%
ST MEDARD EN JALLES LESTAGE	98,00%
ST VINCENT DE PAUL SAVARIAUD	98,00%
SEYSSES BERGEAUD	98,00%
LE TAILLAN MEDOC ECUREUIL	20,00%
THONON LES BAINS TISSOTTES	98,00%
TOULOUSE HUBERTINE AUCLERT	98,00%
TOUR GROSSE TOUR	35,00%
TULLUNS MICHEL PERRET	98,00%
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	50,00%
VILLENAVE CLEMENCEAU	50,00%

Cession de participations

Au cours de l'exercice écoulé nous avons cédé la participation que nous détenions dans le capital des sociétés suivantes :

SOCIETE	Nb de titres cédés	Nb de titres détenus par IDEAL GROUPE au 31.12.2022
ANDERNOS ETOILE	979	1
ARCACHON LALESQUE	100	900
LACANAU BAUDOUX	979	1
MEULAN CLEMENCEAU	97	1
MIMIZAN ESCOURCE	230	750
NANTES EGALITE	979	1
RHEU TREMELIERE	960	20
THONON LES BAINS TISSOTTES	979	1

Sociétés contrôlées

Notre société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

SOCIETE
IDEAL GESTION
IDEAL TRANSACTION
IDEAL GIRONDE
IDEAL COTE BASQUE
IDEAL ILE DE FRANCE
CHARTRES
BORDEAUX BARBOT (LES CHAIS)
128 AMELOT
BORDEAUX BRIZARD
LA TESTE ROME
BORDEAUX ALLAMANDIERS
AMBARES JOSEPH CABANE
BAYONNE HAURANNE
BEGLES DURCY
BEGLES JULES GUESDE
BORDEAUX DUBESSAN
BORDEAUX MONDESIR
ILOTS DURCY
LE BOUSCAT AV. D'EYSINE
GUJAN GLAIEULS
SEIGNOSSE OSMONDE
TALENCE LEYSOTTE
VILLENAVE 11 NOVEMBRE
BAYONNE HAURANNE MDB
MONT DE MARSAN DUPARC
IDEAL AMENAGEMENT I
IDEAL RHONE ALPES

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

NANTES EGALITE
MIMIZAN ESCOURCE
LE RHEU TREMELIERE
BORDEAUX GRAVELOTTE
CHATENAY SACLAY
NEMOURS BEAUREGARD
ARTIGUES BLANCHERIE
BORDEAUX MEDOC
ST CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU
ANDERNOS ETOILE
MEYZIEU CARREAU
GRENOBLE ELISA
ANGERS BRETONNIERES
ARGEN TEUIL MARCEL LOFFEL
AUDENGE ROUTE DE BORDEAUX
BILLERE LACAOU
BORDEAUX 473 TASSIGNY
BORDEAUX TUSTAL
CORBEVOIE RUE DE NORMANDIE
FLOIRAC GAMBETTA
GENAY PROULIEU
IDEAL INVEST 3
IDEAL INVEST 4
IDEAL INVEST 5
LA TESTE FAVRE
LIT ET MIXE LACS
MARTIGNAS SUR JALLES 18 JUIN
MONT DE MARSAN HAUSSEZ
NANTES JULES VERNE
SAINT MEDARD EN JALLES LESTAGE
ST VINCENT DE PAUL VASARIAUD
SEYSSES BERGEAUD
TAILLAN MEDOC L'ECUREUIL
THONON LES BAINS TISSOTTES
TOULOUSE HUBERTINE AUCLERT
TULLINS MICHEL PERRET
BORDEAUX DELBOS
COMBS LA VILLE SOMMEVILLE
ORIGAMI BOCAGE
OYAT
VILLENAVE CLEMENCEAU

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2022 et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

	Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées							280					
Montant total des factures concernées TTC		26 782 €	456 €	29 859 €	194 459 €	251 556 €	6 202 654 €	541 552 €		2 638 880 €	259 064 €	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice		11%	0.2%	12%	77%							
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							64%	6%		27%	3%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal, c. com. art. L. 441-6 ou art. L. 443-1)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		- Délais contractuels : 30 JRS FIN DE MOIS - Délais légaux :						- Délais contractuels : 45 JRS FIN DE MOIS - Délais légaux :				

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 4 625 851 euros contre 4 784 521 euros lors de l'exercice précédent.

DS
EM

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 1 390 193 euros contre 1 721 053 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 3 694 200 euros contre 3 616 176 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 86 117 euros contre 85 231 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 218 629 euros contre 2 131 935 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 935 977 euros contre 889 491 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 36 personnes contre 33 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 696 139 euros contre 460 581 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres charges s'élève à 14 110 euros contre 60 524 euros pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 7 645 172 euros contre 7 568 909 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -1 629 128 euros contre -1 063 335 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de -7 475 162 euros (1 051 465 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à -9 104 291 euros contre -11 870 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel pour l'exercice écoulé s'établit à -247 540 euros contre 508 365 euros pour l'exercice précédent.

L'impôt sur les sociétés de l'exercice écoulé ressort à -336 378 euros contre -128 549 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde ainsi par perte de -9 015 453 euros contre un bénéfice de 625 043 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, le total du bilan de la Société s'élevait à 43 151 457 euros contre 33 269 812 euros pour l'exercice précédent.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître perte de 9 015 452,82 euros et de bien vouloir affecter ladite perte de la manière suivante :

- **La somme de** **-4 897 716,46 euros**
Prélevée sur le compte « Autres Réserves »
- **Le solde, soit la somme de** **-4 117 736,36 euros**
Affecté au compte « Report à Nouveau »

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

EXERCICES	DIVIDENDE	Montant éligible à l'abattement de 40 %	Montant non éligible à l'abattement de 40 %
2021	880 040,00 €	/	880 040,00 €
2020	660 030,00 €	/	660 030,00 €
2019	/	/	/

Distribution de dividende prioritaire

Sous la condition suspensive de l'adoption de la résolution d'affectation du résultat, et après avoir constaté que les bénéfices distribuables après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont de 1 113 521,32 euros, nous vous demandons d'approuver la distribution de la somme de 880 040,00 euros, à titre de Dividende Prioritaire réservé exclusivement à la Société LATRICOGNE CAPITAL, titulaire de 12 572 actions de préférence, conformément à l'article 11.3.2 des Statuts,

La somme de 880 040,00 euros sera prélevée en totalité sur le compte « Prime d'émission ».

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons enfin d'approuver le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39, 4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 83 269 euros, ainsi que l'impôt correspondant.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous allons vous donner lecture du rapport spécial de vos Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉMandat

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

Rémunération

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

COMPTES CONSOLIDÉS

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

Le résultat net comptable part du groupe s'établit à -3 492 002 € contre 1 326 307 € l'année précédente.

Le résultat net comptable de l'ensemble consolidé est déficitaire de 3 422 552 euros.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice / Evolution et perspectives d'avenir

Le secteur de l'immobilier poursuit sa régression depuis le dernier trimestre 2022. Cette situation est due à plusieurs facteurs conjoncturels et structurels applicables à ce début d'année 2023, tels que :

- Réduction des investissements : Les investissements dans le secteur immobilier ont également été affectés par l'incertitude économique et la diminution de la confiance des investisseurs. Les décisions d'investissement ont été retardées ou annulées, ce qui a entraîné une baisse des transactions immobilières.
- Évolution des politiques réglementaires : Les politiques réglementaires liées à l'immobilier, telles que les restrictions sur les locations libres et touristiques ou le manque de visibilité sur les réglementations fiscales, ont également eu un impact sur les activités du Groupe.
- Hausse des taux et inflation : Parallèlement à la guerre en Ukraine, nous avons observé une hausse des taux d'intérêt, ce qui a augmenté le coût de la dette et freiné les investissements dans le secteur immobilier. (en ce compris les emprunts consentis à des particuliers) De plus, l'inflation a également exercé une pression sur les coûts d'exploitation, réduisant ainsi la marge bénéficiaire du Groupe.
- Augmentation des coûts des matières premières : Une autre contrainte économique majeure que nous avons rencontrée, principalement à compter du début de la crise Ukrainienne, est l'augmentation des coûts des matières premières. Cette augmentation a touché plusieurs aspects de nos activités, notamment la construction et la rénovation de biens immobiliers, ce qui a impacté négativement notre rentabilité.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous avons obtenu un crédit d'impôt recherche d'un montant de 77 670 euros au titre de l'exercice 2022.

Périmètre de consolidation

Vous trouverez en annexe, le périmètre de consolidation du groupe IDEAL GROUPE au 31 décembre 2022.

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

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés sont établis au 31 décembre 2022, date de clôture des sociétés consolidantes et consolidées, à l'exception des sociétés BORDEAUX DELBOS, SNC MONTESSON FELIX PHILIPPE et VILLEURBANNE CHÂTEAU GAILLARD, pour lesquelles des situations comptables ont été établies.

Les comptes consolidés respectent les dispositions de la loi française sur la consolidation des sociétés et notamment le règlement ANC 2020-01.

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

Compte tenu de ses éléments, notre chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 80 526 788 euros, et le résultat de l'ensemble consolidé se solde par un déficit de 3 422 553 euros soit un déficit de 3 492 002 euros pour la part du groupe.

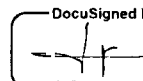
Pour les effectifs groupe, nous avons 117 salariés en moyenne sur l'année 2022 contre 90 salariés moyens en 2021 (uniquement CDD/CDI hors stagiaires ou alternants).

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

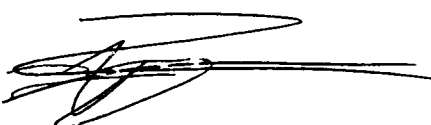
Nous vous invitons à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Fait à BORDEAUX

Edouard MYON
La Société EAG DEVELOPPEMENT
Présidente

DocuSigned by:

F6DA09CB4A7A4AC

 **CF**
Compagnie Fiduciaire
Compagnie Fiduciaire
Société d'Expertise Comptable
RCS Bordeaux 320 153 984 - ZAC Madère
1 rue Pablo Neruda
33140 Villenave d'Ornon
Tél : 05 57 35 17 17

conforme à l'original


ANNEXE – PERIMETRE DE CONSOLIDATION 31 DECEMBRE 2022

Périmètre	Nombres d'actions ou parts sociales en capital	Consolidation Method	Effective Control	Effective Control at Opening	Direct Control	Integration	Status
IDEAL AMENAGT 1	OIDAME	IG	100	99.9	100	100	Sans Variation
IDEAL CARACTERE	OIDCAR	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL COTE BASOU	OIDCB	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL GROUPE	OIDCAL	IG	100	100	100	100	Mère
IDEAL GESTION	OIDGES	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL G:RONDE	OIDGR	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL IDF	OIDIDF	IG	100	100	100	100	Sans Variation
SASU IDEAL INVEST 2 (M&CO75)	OIDIN2	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL INVEST 3	OIDIN3	IG	100	100	100	100	Entrante
IDEAL INVEST 4	OIDIN4	IG	99.9	99.9	100	100	Entrante
IDEAL INVEST 5	OIDIN5	IG	95	100	100	100	Entrante
IDEAL INVEST	OIDINV	IG	99.9	100	100	100	Sans Variation
IDEAL PAYS DE LOIRE	OIDLOIRE	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL PARTNERS	OIDPAR	ME	20	20	20	100	Sans Variation
IDEAL RH ALPES	OIDRA	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL RENOVATION	OIDREN	IG	100	100	100	100	Sans Variation
IDEAL TRANSACT.	OIDTR	IG	100	100	100	100	Sans Variation
M&IDEAL 1	OMIDE	IG	100	100	100	100	Sans Variation
128 AMELOT	128AME	IG	60	60	60	100	Sans Variation
SAS 17 POYENNE	17POYE	IG	85	85	85	100	Sans Variation
SAS 27 MAUBEC	27MAUB	IG	100	100	100	100	Sans Variation
45 CHARL. MARION	45MARI	IG	51	51	51	100	Sans Variation
SCCV ANDERNOS ETOILE	ANDETO	IG	100	98	100	100	Sans Variation
ANGERS BRETONNIERES	ANGCHE	IG	98	98	98	100	Entrante
ANTONY LANGLOIS	ANTLAN	IG	100	100	100	100	Sans Variation
ARCACHON LALESQU	ARCLAL	IG	90	100	90	100	Sans Variation
ARGENTUIL MARCEL LOFFEL	ARGCOT	IG	98	98	98	100	Entrante

DS
EM

SCCV ARTIGUES BLANCHERIE	ARTBLA	1 000	IG	50	50	100	Sans Variation
AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	AUDBOR	1 000	IG	98	98	100	Entrante
BAYONNE BASQUES	BAYBAS	1 000	IG	63	63	100	Sans Variation
BAYONNE HAURANNE	BAYHAU	100	IG	83	83	100	Sans Variation
BAYONNE LAHARIE	BAYLAH	1 000	IG	98	98	100	Sortante en cours d'exercice
BAYONNE LOUNG	BAYLOU	100	IG	68	68	100	Sans Variation
BA. HAURANNE MDB	BAYMDB	100	IG	100	100	100	Sans Variation
BAYONNE PANNECAU	BAYPAN	1 000	IG	63	63	100	Sans Variation
JULES GUESDE	BEGGUE	1 000	IG	78	78	100	Sans Variation
BIARRITZ CHARCOT	BIACHA	1 000	IG	98	98	100	Sortante en cours d'exercice
BIDART ROSEREAI	BIDROS	100	IG	75	75	100	Sans Variation
BILLERE LACAOU	BILLAC	1 000	IG	98	98	100	Entrante
BORDEAUX - 473 TASSIGNY	BOR473	1 000	IG	98	98	100	Entrante
BORD ALLAMANDIER	BORALL	1 000	IG	100	100	100	Sans Variation
BORDEAUX BRIZARD	BORBRI	1 000	IG	100	100	100	Sans Variation
SCCV BORDEAUX CAPEYRON	BORCAP		ME	10	10		Sans Variation
BORD DELBOS	BORDEL	1 000	IP	49	49	49	Sans Variation
BORD. DUBESSAN	BORDUB	100	IG	98	98	100	Sans Variation
SAS BORDEAUX GRAVELOTTTE	BORGRA	1 000	IG	99.8	99.8	100	Sans Variation
BORDEAUX MAGINOT	BORMAG	100	IG	100	100	100	Sans Variation
SCCV BORDEAUX MEDOC	BCMED	1 000	IG	93	93	100	Sans Variation
BORD MONDES R	BORMON	100	IG	98	98	100	Sans Variation
BORD MARSEILLE	BORMRS	1 000	IG	100	100	100	Sans Variation
BORDEAUX PIECHAU	BORPIE	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
BORDEAUX TUSTAL	BORTUS	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
BOUCAU CDG	BOUCDG	100	IG	80	80	100	Entrante
SCCV BOUCAU CHENES 1	BOUCHE	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
BOUSCAT EYSINE	BOUEYS	100	IG	73	73	100	Sortante en cours d'exercice
BOUSCAT LIBERATI	BOULIB	1 000	IG	100	100	100	Sans Variation
CARBON BLANC	CBLBOR	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
CHAPELLE SUR ERD	CHAERD	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
LES CHAIS	CHAIS	1 000	IG	67	67	100	Sans Variation
SCCV CHATENAY-SACLAY	CHASAC	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
CHAMP STALINGRAD	CHASTA	100	IG	100	100	100	Sans Variation
COLOM. ANATOL F	COLANA	100	IG	97	97	100	Sans Variation
SCCV COMBS LA VILLE SOMMEVILLE	COMSOM	1 000	IG	99.9	100	100	Sans Variation

COURBEVOIE - RUE DE NORMANDIE	COUNOR	1 000	IG	98	98	100	Entrante
EPONE BENOIT	EPOBEN	1 000	IG	98	98	100	Sortante en cours d'exercice
EVEIL URBAIN	EVEURB		ME	25	25		Sans Variation
FLOIRAC GAMBETTA	FLOGAM	1 000	IG	98	98	100	Entrante
SCCV FONTENAY GAMBETTA	FONGAM	1 000	IG	98	98	100	Sortante en cours d'exercice
GAGNY ST FOY	GAGFOY	100	IG	48	48	100	Sans Variation
GENAY	GENMON	1 000	IG	98	98	100	Entrante
GOMETZ MOLIERES	GOMMOL	100	IG	78	78	100	Sans Variation
SCCV GRENOBLE ELISA	GREELI	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
HAMEAU ALLINGES	HAMALL	100	IP	50	50	50	Sans Variation
SAINT HERBLAIN	HERSEP	1 000	IG	100	99.9	100	Sans Variation
IKONE	IKONE	100	IP	50	50	50	Sans Variation
ILOTS DURCY	ILODUR	1 000	IP	50	50	50	Sans Variation
SCCV LACANAU BAUDOUX	LACBAU	1 000	IG	100	98	100	Sans Variation
SAS OYAT	LACOYA	100	IG	41	41	100	Sans Variation
LE MESNIL LECLER	LEMLEC	100	IG	58	58	100	Sans Variation
RUE PISTOULEY	LIBPIS		ME	39	39		Sans Variation
LIT ET MIXE LACS	LITLAC	1 000	IG	98	98	100	Entrante
LYON SAINT ALBAN	LYOALB	1 000	IG	100	99.9	100	Sans Variation
LYON NOTRE DAME	LYONDM	1 000	IG	100	99.9	100	Sans Variation
MARTIGNAS SUR JALLES-18 JUIN	MARJUI	1 000	IG	98	98	100	Entrante
MT DE MAR. DUPAR	MDMDUP	100	IG	68	68	100	Sans Variation
MONT DE MARSAN -HAUSSEZ 1	MDMHAU	1 000	IG	98	98	100	Entrante
MEULAN CLEMENCE.	MELCLE	100	IG	100	98	100	Sans Variation
MERIGNAC RENARDE	MERREN	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
SCCV MEYZIEU CARREAU	MEYCAR	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
SCCV MIMIZAN ESCOURCE	MIMESC	1 000	IG	75	98	100	Sans Variation
MONTESSON PHILIP	MONPHI	100	IP	49	49	49	Sans Variation
NANTES BAYARD	NANBAY	1 000	IG	100	100	100	Sans Variation
SCCV NANTES EGALITES	NANEGA	1 000	IG	100	98	100	Sans Variation
NANTES JULES VERNE	NANVER	1 000	IG	98	98	100	Entrante
SCCV NEMOURS BEAUREGARD	NEMBEA	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
NEUVILLE HELENE	NEUHEL	100	IG	54	54	100	Sans Variation
PARMAIN POINCARE	PARPOI	100	IG	98	98	100	Sortante en cours d'exercice
PAU LARRIBAU	PAULAR	1 000	IG	100	99.9	100	Sans Variation
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	PREBRI	1 000	IG	98	98	100	Sortante en cours d'exercice

SCCV LE RHEU TREMELIERE	RHETRE	1 000	IG	100	98	100	Sans Variation
SEIGNOSSE OSMOND	SEIOSM	100	IG	73	73	100	Sans Variation
SEYSSSES BERGEAUD	SEYBER	1 000	IG	98	98	100	Entrante
SAINT MEDARD EN JALLES- LESTAGE	SMJLES	1 000	IG	98	98	100	Entrante
SCCV SAINT CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU	STCYRV	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
LE TAILLAN MEDOC L'ECUREUIL	TAIECU		ME	20	98	20	Entrante
TALEN. LEYSOTTE	TALLEY	100	IG	98	98	100	Sans Variation
TARNOS LABORDE	TARLAB	100	IG	66	66	100	Sans Variation
TAVERN. TUY. MAR	TAVTUY	100	IG	99	99	100	Sans Variation
LA TESTE FAVRE	TESJUL	1 000	IG	98	98	100	Entrante
LA TESTE ROME	TESROM	1 000	IG	75	75	100	Sans Variation
THONON LES BAINS- Tissottes	THOTIS	1 000	IG	100	98	100	Entrante
TOURS GROSSE TOU	TOUGRO	1 000	IG	100	100	100	Sans Variation
TOULOUSE - HUBERTINE AUCLERT	TOUHUB	1 000	IG	98	98	100	Entrante
GUJAN GLAIEUL	TOURN	1 000	IG	99.8	74.8	100	Sans Variation
TULLINS M'ICHEL PERRET	TULPER	1 000	IG	98	58	100	Entrante
VAYRES BEL AIR	VAYA'IR	100	IP	50	50	50	Sans Variation
VILL. BREL	VDOBRE		ME	25	25	25	Sans Variation
VILL. CLEMENCEAU	VDOCLE	100	IG	98	48	100	Sans Variation
VILL. ETANGS	VDOETA		ME	35	35	35	Sortante en cours d'exercice
VILL. DE LABARRE	VDOC'AB		ME	25	25	25	Sortante en cours d'exercice
VILL. LES LACS	VDOLAC		ME	25	25	25	Sans Variation
SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	VDPGUA	1 000	IG	98	98	100	Entrante
SAINT VINCENT DE	VDPGUS	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
VERNOUILLET DOUM	VERDOU	1 000	IG	98	98	100	Sans Variation
VILLEPINTE AVENI	VILAVE	100	IG	75	75	100	Sans Variation
VILLEU. CHT GAIL	VILGAI	100	IP	40	40	40	Sans Variation
VILLEPINTE HOCHÉ	VILHOC	100	IG	60	60	100	Sans Variation

IDEAL GROUPE
Société par actions simplifiée
au capital de 12 087 800 euros
Siège social : 7 Rue Crozilhac,
33000 BORDEAUX
532 657 491 RCS BORDEAUX

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2023**

Proposition de la résolution des comptes consolidés au 31 décembre 2022

DEUXIEME RÉSOLUTION

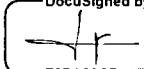
L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2022 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion de la Présidente sur les comptes de l'exercice et les comptes consolidés, lesquels font apparaître un résultat déficitaire de l'ensemble du groupe de 3 422 553 euros, soit un déficit de 3 492 003 euros pour la part du groupe.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 juin 2023

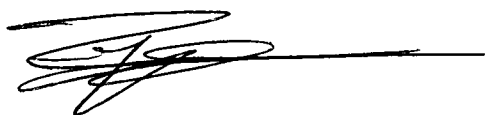
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associées.

**Certifié conforme
La Présidente
La Société EAG DEVELOPPEMENT
Par Edouard MYON**


Compagnie Fiduciaire
Compagnie Fiduciaire
Société d'Expertise Comptable
RCS Bordeaux 320 153 984 - ZAC Madère
1 rue Pablo Neruda
33140 Villenave d'Ornon
Tél : 05 57 35 17 17

DocuSigned by:

F2DA09CB4A7A4AC

certifié conforme à l'original



ERNST & YOUNG et Autres
Hangar 16, Entrée 1
Quai de Bacalan
33070 Bordeaux cedex

BSF AUDIT
19/23 Quai de Paludate
33800 BORDEAUX

IDEAL GROUPE

7 rue Crozilhac
33000 BORDEAUX

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
Exercice clos le 31 décembre 2022**

IDEAL GROUPE
7 rue Crozilhac
33000 BORDEAUX

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
Exercice clos le 31 décembre 2022**

Aux associés de la société IDEAL GROUPE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales nous avons effectué l'audit des comptes consolidés du groupe IDEAL GROUPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession des commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et comptabilisés selon les modalités décrites dans le paragraphe « Traitement des écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés. Dans le cadre de notre appréciation des règles et des principes comptables suivis par le groupe, nous nous sommes assurés du caractère approprié de la méthodologie appliquée ainsi que du caractère raisonnable des hypothèses retenues et des évaluations qui en résultent.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

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

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Bordeaux,
le 30 juin 2023

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller, connected strokes.

Edouard MAS

BSF AUDIT

A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal stroke with several vertical and diagonal strokes intersecting it.

Marie DUFOUR

Bilan actif

Libellé	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	31/12/2022 ¹	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	2 132 939	(1 193 811)		939 128	873 886
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	81 203	(5 666)		75 537	71 543
Immobilisations corporelles	1 978 274	(947 080)		1 031 194	1 174 875
Immobilisations financières	230 696		(48 370)	182 326	193 002
Titres mis en équivalence	(36 293)			(36 293)	206 096
Actif immobilisé	4 305 615	(2 140 891)		2 116 354	2 447 858
Stocks et en-cours	51 147 362		(123 142)	51 024 220	47 662 261
Clients et comptes rattachés	82 634 056		(29 244)	82 604 811	85 201 222
Autres créances et comptes de régularisation	26 658 651		(0)	26 658 651	15 037 418
<i>Dont Impôts différés Actif</i>	4 010 587			4 010 587	2 843 313
Valeurs mobilières de placement	2 006 112			2 006 112	
Disponibilités	20 149 900			20 149 900	20 971 423
Actif circulant	182 596 082		(152 387)	182 443 695	168 872 324
Total Actif	186 901 696	(2 140 891)	(152 387)	184 560 050	171 320 182

Bilan passif

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Capital	12 087 800	10 514 400
Primes liées au capital	5 231 258	215 613
Autres réserves et report à nouveau	5 047 592	5 302 589
Réserves de consolidation groupe	(9 761 896)	(10 444 254)
Résultat net (Part du groupe)	(3 492 002)	1 326 308
Capitaux propres (Part du groupe)	9 112 752	6 914 655
Intérêts minoritaires	1 186 880	1 561 041
Total des capitaux propres	10 299 631	8 475 696
Ecart d'acquisition passif	16 440	
Provisions pour risques et charges	345 927	414 777
Provisions	362 367	414 777
Dettes financières	57 688 407	60 558 182
Fournisseurs et comptes rattachés	40 381 792	27 076 495
Autres dettes et comptes de régularisation	75 828 453	74 795 032
<i>Dont Impôts différés Passif</i>	899 177	905 778
Dettes	173 898 652	162 429 709
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition	(600)	
Total Passif	184 560 050	171 320 182

Compte de résultat

Compte de résultat	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	80 526 788	86 535 532
Autres produits d'exploitation	44 209 537	68 639 761
Produits d'exploitation	124 736 326	155 175 292
Achats consommés	(109 380 081)	(133 456 649)
Charges de personnel	(8 741 919) ¹	(8 384 640)
Autres charges d'exploitation	(8 182 250) ¹	(8 680 328)
Impôts et taxes	(234 314)	(365 619)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(1 106 982) ¹	(815 447)
Charges d'exploitation	(127 645 545) ¹	(151 702 683)
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA	(2 909 220)	3 472 611
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition		
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA	(2 909 220)	3 472 611
Produits financiers	39 007 ¹	5 947
Charges financières	(1 219 581)	(590 812)
Résultat financier	(1 180 574)	(584 865)
Produits exceptionnels	37 117	1 517 796
Charges exceptionnelles	(581 928)	(1 385 552)
Résultat exceptionnel	(544 811)	132 243
Impôts sur les résultats	1 262 715	(624 068)
Résultat net des entreprises intégrées	(3 371 890)	2 395 921
Résultat net des activités abandonnées		
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	(50 663)	190 367
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 422 553)	2 586 288
Intérêts minoritaires	69 450	1 259 980
Résultat net (part du groupe)	(3 492 003)	1 326 308
Résultat net (Part du groupe)	(3 492 002)	1 326 308

Tableau de flux de trésorerie

Tableau de flux de trésorerie consolidé	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net total des entités consolidées	(3 422 552)	2 586 288
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	676 524	515 154
Variation de l'impôt différé	(1 173 875)	1 367 060
Élimination des plus ou moins-values de cessions d'actifs	6 681	(423 052)
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	50 663	(190 367)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	606 058	363 473
Marge brute d'autofinancement	(3 256 501)	4 218 556
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	3 037 491	(15 483 563)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(219 009)	(11 265 007)
Acquisitions d'immobilisations	(593 696)	(900 058)
Cessions d'immobilisations	8 174	1 508 538
Réduction des autres immobilisations financières		62 693
Incidence des variations de périmètre	(2 471)	(2 029 964)
Variation nette des placements à court terme		
Opérations internes Haut de Bilan		(551 409)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(587 993)	(1 910 200)
Émissions d'emprunts	16 022 340	8 522 117
Remboursements d'emprunts	(5 478 109)	(6 986 863)
Variation des subventions d'investissements		
Dividendes versés des filiales	(427 700)	(348 267)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(708 002)	(245 992)
Augmentations / réductions de capital	6 602 066	8 278
Actionnaires : capital appelé non versé	500	
Cessions (acq.) nettes d'actions propres		
Variation nette des concours bancaires	9 999	9 703
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	16 021 094	958 976
Variation de change sur la trésorerie (IV)		
Variation de change sur autres postes du bilan		
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	15 214 092	(12 216 231)
Trésorerie : ouverture	(21 477 361)	(9 182 012)
Trésorerie : ouverture	(21 477 361)	(9 182 012)
Trésorerie : cor. à-nouv. / reclass. / Chg méthode/ Juste valeur	555	
Trésorerie : clôture	(6 262 709)	(21 477 361)

Annexe des comptes consolidés

Présentation de l'EBITDA consolidé - En K€

	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires Promotion	79 007	82 999
Chiffre d'affaires marchand de biens	1 520	3 536
Total Chiffre d'affaires	80 527	86 536
Production stockée	42 920	67 108
Production immobilisée	538	500
Autres produits	610	837
Total Produits d'exploitation	124 596	154 981
Charges stockées (incluant frais financiers)	(107 176)	(128 894)
Variation stock lots vendus	(464)	(1 889)
Achats sous-traitance SCCV	(3 332)	(4 323)
Charges extérieures SCCV	(1 232)	(1 325)
Charges de structure	(5 357)	(5 706)
Impôts et taxes	(234)	(366)
Salaires & Charges	(8 742)	(8 385)
Total Charges d'exploitation	(126 539)	(150 887)
EBITDA	(1 943)	4 093
EBITDAr	201	5 863
Dotations & Reprises aux provisions & amortissements	(966)	(621)
Résultat d'exploitation (EBIT)	(2 909)	3 473
Produits financiers	39	6
Charges Financières	(1 220)	(591)
Résultat Financier	(1 181)	(585)
Produits exceptionnels	37	1 518
Charges exceptionnelles	(582)	(1 386)
Résultat Exceptionnel	(545)	132
Impôts sur les résultats	1 263	(624)
Résultat Net des sociétés intégrées	(3 372)	2 396
Résultat Mise en Equivalence	(51)	190
Résultat Net Consolidé	(3 423)	2 586
Résultat des minoritaires	(69)	(1 260)
Résultat part groupe	(3 492)	1 326

EBITDAr= EBITDA retraité de l'impact des frais financiers

Règles et méthodes comptables

■ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice se caractérise par les événements et circonstances ci-après sur la société mère :

- Augmentation du capital social en date du 04 mai 2022 par la création 2 776 ADP CC au profit de K2 CAPITAL III au prix unitaire de 913 € soit 200 € de valeur nominal et 713 € de prime d'émission, Augmentation en capital de 555 200 € et prime d'émission de 1 979 288 €
- Augmentation du capital social en date du 30 août 2022 par la création 2 836 ADP II au profit de ADP II au prix unitaire de 913 € soit 200 € de valeur nominal et 713 € de prime d'émission, Augmentation en capital de 567 200 € et prime d'émission de 2 022 068 €
- Augmentation du capital social en date du 30 août 2022 par la création 2 255 ADP EG au profit de ADP EG au prix unitaire de 913 € soit 200 € de valeur nominal et 713 € de prime d'émission, Augmentation en capital de 451 000 € et prime d'émission de 1 607 815 €

De plus, l'exercice se caractérise par les événements suivants pour IDEAL GROUPE :

1) Émission au cours de l'exercice trois emprunts obligataires avec les caractéristiques suivantes :

- emprunt de 2 587 442 € du 27 juillet 2022 , représenté par l'émission de 2 834 obligations de 913 € unitaire, à échéance du 4 mai 2030.
- emprunt de 3 117 895 € du 27 juillet 2022, représenté par l'émission de 3 415 obligations de 913 € unitaire, à échéance du 4 mai 2030.
- emprunt de 8 066 355 € du 4 mai 2022 , représenté par l'émission de 8 835 obligations de 913 € unitaire, à échéance du 4 mai 2030.

2) Transmission universelle de patrimoine au profit d'IDEAL GROUPE des sociétés :

- BEGLES CHARLES GOUNOD
- BEGLES SEMBAT
- BORDEAUX MAGINOT
- CHAMPIGNY STALINGRAD

3) Le groupe est intégré fiscalement (option faite le 26 avril 2019 par courrier pour une durée de 5 exercices à compter du 1er janvier 2019). Le 19 avril 2022, le périmètre d'intégration fiscale a été mis à jour pour l'exercice 2022 par courrier.

■ Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France selon les dispositions du règlement ANC 2020-01.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément :

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

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

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

■ Modalités de consolidation

▪ Méthodes de consolidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Retraitements d'homogénéité**

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

▪ **Opérations internes au Groupe**

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

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

▪ **Date d'arrêté des comptes**

Les comptes consolidés sont établis à la date du 31 décembre 2022, date de clôture de la société mère. Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre 2022 à l'exception des sociétés suivantes :

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

- 2) Pour lesquelles un arrêté fiscal a été effectué au 31 décembre 2022
- S.C.C.V. Bordeaux Delbos – clôture au 31/03/2023

▪ **Traitement des écarts d'acquisition**

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

Écarts d'acquisition positifs

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

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

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

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

Écarts d'acquisition négatifs

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

■ Méthodes et règles d'évaluation

▪ Application des méthodes préférentielles

Le Groupe applique la méthode suivante définie comme préférentielle par le règlement ANC 2020-01 :

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

▪ Méthodes utilisées pour les postes significatifs

Immobilisations incorporelles

Fonds de commerce

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

Autres immobilisations incorporelles

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

La société a opté pour l'immobilisation de ses dépenses en matière de recherche et développement. Sur l'exercice, la production immobilisée s'élève à 538 328€ et se caractérise par le développement de deux versions du logiciel XPerience.immo, activées sur 2022 :

- V4 = 100.020€
- V5 = 430.662€
- Demeure 107.665€ de projets en cours à la clôture

Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

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

Contrats de location-financement

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

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

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

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

Dépréciation des éléments de l'actif immobilisé

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

Immobilisations financières

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

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

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

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissements sont inscrites dans les capitaux propres et réparties entre intérêts de la société consolidante et intérêts minoritaires.

Elles sont reprises au compte de résultat consolidé au même rythme que les amortissements pour dépréciation des immobilisations qu'elles financent.

Stocks et en cours

Les stocks relèvent

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

Provisions pour risques et charges

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

Engagements de retraite et prestations assimilées

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

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

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

- départ volontaire à la retraite à taux plein compris entre 65 ans et 67 ans,
- ancienneté du personnel à la date de départ à la retraite,
- probabilité de présence des salariés dans l'entreprise à l'âge de départ en retraite,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation brut de 3,75 %,
- indemnités soumises aux charges sociales.

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

Impôts différés

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

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

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

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

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

Promotion immobilière

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

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 4 396 926 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, la marge sur les programmes en cours est de 4 065 356 € au bilan consolidé avant répartition.

Marchand de bien

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

À l'ouverture, l'avancement de la marge sur les programmes en cours est de 1 856 574 € au bilan consolidé.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, la marge sur les programmes en cours est de 3 887 597 € au bilan consolidé avant répartition.

Prestations de services

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

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

Le résultat exceptionnel se compose :

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

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

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

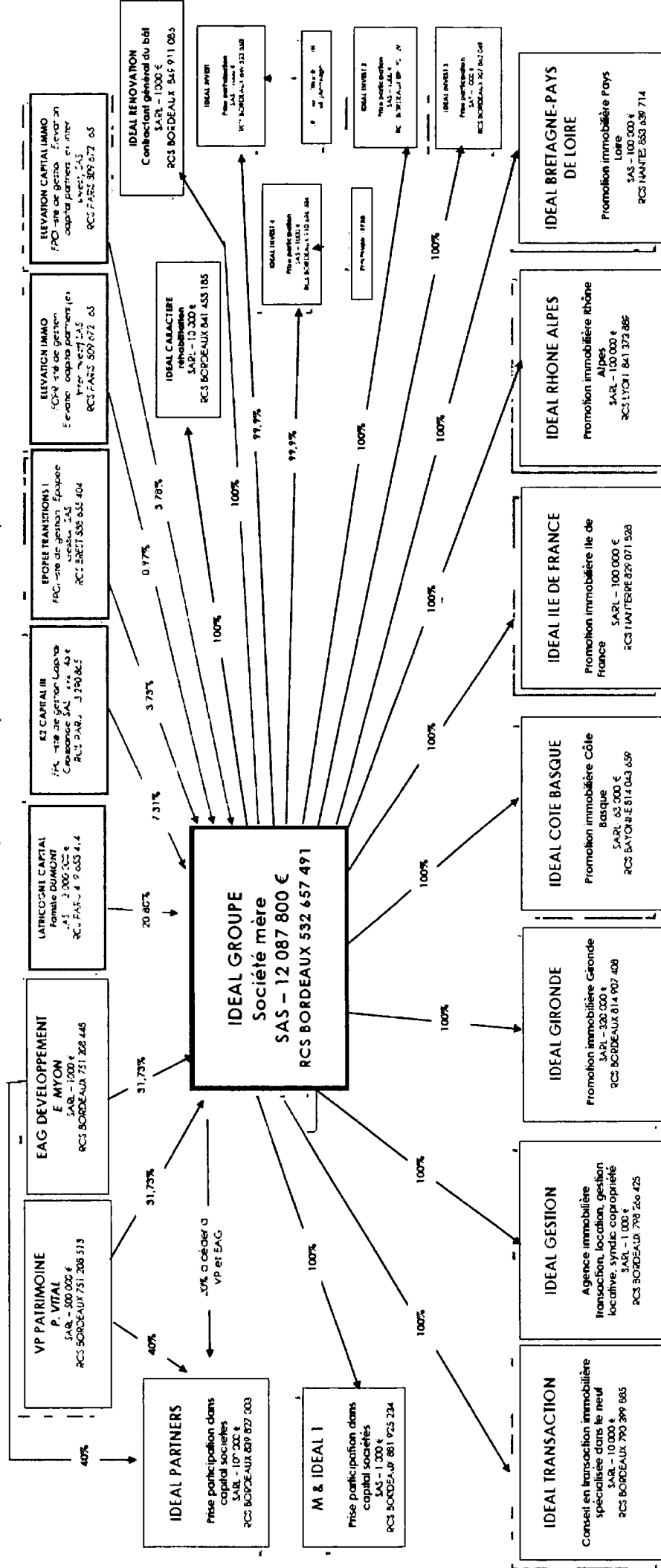
Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société IDEAL GROUPE pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets.

Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2022 ».

Périmètre de consolidation

Organigramme (sociétés commerciales)

ORGANIGRAMME JURIDIQUE SOCIETES (HORS PORTEUSES DE PROJETS)



Périmètre de consolidation 2022

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)
IDEAL AMENAGT 1	IG	100.00	99.90
IDEAL CARACTERE	IG	100.00	100.00
IDEAL COTE BASQU	IG	100.00	100.00
IDEAL GROUPE	IG	100.00	100.00
IDEAL GESTION	IG	100.00	100.00
IDEAL GIRONDE	IG	100.00	100.00
IDEAL IDF	IG	100.00	100.00
SASU IDEAL INVEST 2 (M&CO75)	IG	100.00	100.00
IDEAL INVEST 3	IG	100.00	100.00
IDEAL INVEST 4	IG	99.90	99.90
IDEAL INVEST 5	IG	95.00	100.00
IDEAL INVEST	IG	99.90	100.00
IDEAL PAYS DE LOIRE	IG	100.00	100.00
IDEAL PARTNERS	ME	20.00	20.00
IDEAL RH.ALPE	IG	100.00	100.00
IDEAL RENOVATION	IG	100.00	100.00
IDEAL TRANSACT.	IG	100.00	100.00
M&IDEAL 1	IG	100.00	100.00
128 AMELOT	IG	60.00	60.00
SAS 17 POYENNE	IG	85.00	85.00
SAS 27 MAUBEC	IG	100.00	100.00
45 CHARL. MARION	IG	51.00	51.00
SCCV ANDERNOS ETOILE	IG	100.00	98.00
ANGERS BRETONNIERES	IG	98.00	98.00
ANTONY LANGLOIS	IG	100.00	100.00
ARCACHON LALESQU	IG	90.00	100.00
ARGENTEUIL MARCEL LOFFEL	IG	98.00	98.00
SCCV ARTIGUES BLANCHERIE	IG	50.00	50.00
AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	IG	98.00	
BAYONNE BASQUES	IG	63.00	63.00
BAYONNE HAURANNE	IG	83.00	83.00
BAYONNE LAHARIE	IG	98.00	98.00
BAYONNE LOUNG	IG	68.00	68.00
BA. HAURANNE MDB	IG	100.00	100.00
BAYONNE PANNECAU	IG	63.00	63.00
JULES GUESDE	IG	78.00	78.00
BIARRITZ CHARCOT	IG	98.00	98.00
BIDART ROSEREA	IG	75.00	75.00
BILLERE LACAOU	IG	98.00	
BORDEAUX - 473 TASSIGNY	IG	98.00	98.00
BORD ALLAMANDIER	IG	100.00	100.00

BORDEAUX BRIZARD	IG	100.00	70.00
SCCV BORDEAUX CAPEYRON	ME	10.00	10.00
BORD. DELBOS	IP	49.00	49.00
BORD. DUBESSAN	IG	98.00	98.00
SAS BORDEAUX GRAVELOTTE	IG	99.80	99.80
BORDEAUX MAGINOT	IG	100.00	100.00
SCCV BORDEAUX MEDOC	IG	98.00	98.00
BORD. MONDESIR	IG	98.00	98.00
BORD. MARSEILLE	IG	100.00	100.00
BORDEAUX PIECHAU	IG	98.00	98.00
BORDEAUX TUSTAL	IG	98.00	98.00
BOUCAU CDG	IG	80.00	80.00
SCCV BOUCAU CHENES 1	IG	98.00	98.00
BOUSCAT EYSINE	IG	73.00	73.00
BOUSCAT LIBERATI	IG	100.00	100.00
CARBON BLANC	IG	98.00	98.00
CHAPELLE SUR ERD	IG	98.00	98.00
LES CHAIS	IG	67.00	67.00
SCCV CHATENAY-SACLAY	IG	98.00	98.00
CHAMP STALINGRAD	IG	100.00	100.00
COLOM. ANATOL. F	IG	97.00	97.00
SCCV COMBS LA VILLE SOMMEVILLE	IG	100.00	99.90
COURBEVOIE - RUE DE NORMANDIE	IG	98.00	98.00
EPONE BENOIT	IG	98.00	98.00
EVEIL URBAIN	ME	25.00	25.00
FLOIRAC GAMBETTA	IG	98.00	98.00
SCCV FONTENAY GAMBETTA	IG	98.00	98.00
GAGNY ST FOY	IG	48.00	48.00
GENAY	IG	98.00	98.00
GOMETZ MOLIERES	IG	78.00	78.00
SCCV GRENOBLE ELISA	IG	98.00	98.00
HAMEAU ALLINGES	IP	50.00	50.00
SAINT HERBLAIN	IG	100.00	99.90
IKONE	IP	50.00	50.00
ILOTS DURCY	IP	50.00	50.00
SCCV LACANAU BAUDOUX	IG	100.00	98.00
SAS OYAT	IG	41.00	41.00
LE MESNIL LECLER	IG	58.00	58.00
RUE PISTOULEY	ME	39.00	39.00
LIT ET MIXE LACS	IG	98.00	98.00
LYON SAINT ALBAN	IG	100.00	99.90
LYON NOTRE DAME	IG	100.00	99.90
MARTIGNAS SUR JALLES- 18 JUIN	IG	98.00	98.00
MT DE MAR. DUPAR	IG	68.00	68.00
MONT DE MARSAN -HAUSSEZ 1	IG	98.00	98.00
MEULAN CLEMENCE.	IG	100.00	98.00

MERIGNAC RENARDE	IG	98.00	98.00
SCCV MEYZIEU CARREAU	IG	98.00	98.00
SCCV MIMIZAN ESCOURCE	IG	75.00	98.00
MONTESSON PHILIP	IP	49.00	49.00
NANTES BAYARD	IG	100.00	100.00
SCCV NANTES EGALITES	IG	100.00	98.00
NANTES JULES VERNE	IG	98.00	98.00
SCCV NEMOURS BEAUREGARD	IG	98.00	98.00
NEUVILLE HELENE	IG	54.00	54.00
PARMAIN POINCARE	IG	98.00	98.00
PAU LARRIBAU	IG	100.00	99.90
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	IG	98.00	98.00
SCCV LE RHEU TREMELIERE	IG	100.00	98.00
SEIGNOSSE OSMOND	IG	73.00	73.00
SEYSSSES BERGEAUD	IG	98.00	98.00
SAINT MEDARD EN JALLES- LESTAGE	IG	98.00	98.00
SCCV SAINT CYR L'ECOLE VICTORIEN SARDOU	IG	98.00	98.00
LE TAILLAN MEDOC L'ECUREUIL	ME	20.00	98.00
TALLEN. LEYSOTTE	IG	98.00	98.00
TARNOS LABORDE	IG	66.00	66.00
TAVERN. TUY. MAR	IG	99.00	99.00
LA TESTE FAVRE	IG	98.00	98.00
LA TESTE ROME	IG	75.00	75.00
THONON LES BAINS-Tissottes	IG	100.00	98.00
TOURS GROSSE TOU	IG	100.00	65.00
TOULOUSE - HUBERTINE AUCLERT	IG	98.00	98.00
GUJAN GLAIEUL	IG	99.80	74.80
TULLINS MICHEL PERRET	IG	98.00	98.00
VAYRES BEL AIR	IP	50.00	50.00
VILL. BREL	ME	25.00	25.00
VILL. CLEMENCEAU	IG	98.00	48.00
VILL. ETANGS	ME	35.00	35.00
VILL. DE LABARRE	ME	25.00	25.00
VILL. LES LACS	ME	25.00	25.00
SAINT VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	IG	98.00	98.00
SAINT VINCENT DE	IG	98.00	98.00
VERNOUILLET DOUM	IG	98.00	98.00
VILLEPINTE AVENI	IG	75.00	75.00
VILLEU. CHT GAIL	IP	40.00	40.00
VILLEPINTE HOCHÉ	IG	60.00	60.00

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

Sociétés exclues du périmètre

▪ **Cas des SCCV :**

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

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

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

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

	% d'intérêt (Clôture)
ORIGAMI BOCAGE	40.00
AMBARES JOSEPH CABANE	99.80
BEGLES DURCY	63.00
MAISON LAFFITE GENERAL DE GAULLE	98.00
VILLENAVE 11 NOVEMBRE	100.00
CHARTRES	50.00

▪ **Cas des FONCIERES**

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

Le règlement ANC n° 2021-01 (art. 212-1) reprend telle quelle cette exclusion facultative du périmètre de consolidation de titres détenus uniquement en vue de leur cession ultérieure.

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

Au cas présent, l'usufruit des SCI FONCIERE VM 1 et FONCIERE VM 2 a été cédé pour une durée de 15 ans, ce qui rend non applicable la notion de « détention temporaire » au sens du règlement ANC n° 2021-01.

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

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

Entités ad hoc

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

Comparabilité des comptes

■ Changement comptable

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu.

■ Variation du périmètre de consolidation

▪ Variations de périmètre

- Entrées et sorties

Les sociétés nouvellement intégrées au périmètre consolidé 2022 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle	Méthode
IDEAL INVEST 3	100.00	IG
IDEAL INVEST 4	99.90	IG
IDEAL INVEST 5	95.00	IG
ANGERS BRETONNIERES	98.00	IG
ARGENTEUIL MARCEL LOFFEL	98.00	IG
AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	98.00	IG
BILLERE LACAOU	98.00	IG
BORDEAUX - 473 TASSIGNY	98.00	IG
BORDEAUX TUSTAL	98.00	IG
COURBEVOIE - RUE DE NORMANDIE	98.00	IG
FLOIRAC GAMBETTA	98.00	IG
GENAY	98.00	IG
LIT ET MIXE LACS	98.00	IG
MARTIGNAS SUR JALLES- 18 JUIN	98.00	IG
MONT DE MARSAN -HAUSSEZ 1	98.00	IG
NANTES JULES VERNE	98.00	IG
SEYSSES BERGEAUD	98.00	IG
SAINT MEDARD EN JALLES- LESTAGE	98.00	IG
LE TAILLAN MEDOC L'ECUREUIL	20.00	ME
LA TESTE FAVRE	98.00	IG
THONON LES BAINS-TISSOTTES	100.00	IG
TOULOUSE - HUBERTINE AUCLERT	98.00	IG
TULLINS MICHEL PERRET	98.00	IG
SAINT VINCENT DE PAUL - GUSTAVE EIFFEL	98.00	IG

Les sociétés sorties du périmètre consolidé 2022 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

	% de contrôle	Méthode
BAYONNE LAHARIE	98	IG
BIARRITZ CHARCOT	98	IG
SCCV BOUCAU CHENES 1	98	IG
VILLENAVE DE LABARRE	25	ME
VILLENAVE LES ETANGS	35	ME
EPONE BENOIT	98	IG
SCCV FONTENAY GAMBETTA	98	IG
SCCV PRESLES-EN-BRIE CHATRES	98	IG

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

- Changement de méthodes

Aucun changement de méthode n'est intervenu sur les sociétés du périmètre consolidé pour l'exercice 2022.

Analyse du bilan et du compte de résultat

■ Informations relatives au bilan

▪ Écarts d'acquisition

Libellé	2021	2022	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition	77 209	81 203					3 994	
Amortissements des écarts d'acquisition	(5 666)	(5 666)						
Valeur nette	71 543	75 537					3 994	
Ecart d'acquisition passif		16 440					16 440	
Valeur nette		16 440					16 440	

▪ Immobilisations incorporelles et corporelles

Libellé	2021	2022	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	1 904	1 904					
Concessions, brevets et droits similaires	1 241 156	1 827 666	543 882				42 628
Droit au bail	110 000	110 000					
Ecart d'acquisition	77 209	81 203				3 994	
Immobilisations incorporelles en cours	104 520	112 166	50 273				(42 628)
Immobilisations incorporelles	1 534 789	2 132 939	594 156			3 994	
Autres immobilisations corporelles	1 920 403	67 851	2 852				(1 855 404)
Matériel de bureau		1 231 706	22 965				1 208 742
Matériel de transport		1 600	1 600				
Matériel informatique		675 684	29 021				646 662
Avances et acomptes s/immo. corp.		1 433	1 433				
Immobilisations corporelles	1 920 403	1 978 274	57 870				1
Total	3 455 192	4 111 212	652 026			3 994	1

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Frais d'établissement	(1 904)	(1 904)					
Concessions, brevets et droits similaires	(653 334)	(1 186 241)	(532 908)				
Amortissements des écarts d'acquisition	(5 666)	(5 666)					
Amortissements des immobilisations incorporelles	(660 903)	(1 193 811)	(532 908)				
Autres immobilisations corporelles	(745 529)	(21 548)	(6 608)				730 588
Amortissements du matériel de bureau		(501 109)	(124 541)				(376 568)
Amortissements du matériel de transport		(114)	(114)				
Amortissements du matériel informatique		(424 308)	(70 288)				(354 019)
Amortissements des immobilisations corporelles	(745 529)	(947 080)	(201 552)				0
Amortissements sur actif immobilisé	(1 406 432)	(2 140 891)	(734 460)				0

▪ **Immobilisations financières**

- Titres mis en équivalence

Sociétés	Valeurs Brutes	Provisions	Valeurs Nettes	Contribution au résultat consolidé	Contribution aux réserves
Ideal Partners	18 058		18 058	7 499	10 559
Bordeaux Capeyron	(150)		(150)	(250)	100
Eveil Urbain	(41 487)		(41 487)	(41 736)	249
Rue Pistouley	(9 982)		(9 982)	(10 371)	389
Le Taillan Medoc l'écureuil	200		200		200
Villenave les lacs	(5 554)		(5 554)	(5 804)	250
Villenave Jacques Brel	250		250		250
TOTAL	(38 665)		(38 665)	(50 662)	11 997

La différence entre les 38 665 € et les 36 293 € soit de 2.371€ correspond aux provisions sur titres MEE 2020.

Autres immobilisations financières

Libellé	2021	2022	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	189 718	188 508	30 955	(16 034)			(2 141)	(13 990)
Titres immobilisés (non courants)	240	240						
Dépôts et cautionnements versés	40 499	41 948	1 449					
Immobilisations financières	230 457	230 696	32 404	(16 034)			(2 141)	(13 990)
Titres mis en équivalence	206 096	(36 293)			(218 589)			200
Actifs financiers	436 553	194 402	32 404	(16 034)	(218 589)		(2 141)	(13 790)

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dépôts et cautionnements versés	41 948				2 680	39 268	
Total	41 948				2 680	39 268	

Libellé	2021	2022	Dotations	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	(37 456)	(48 370)	(10 914)				
Dépréciations sur immobilisations financières	(37 456)	(48 370)	(10 914)				
Dépréciations sur actif financier	(37 456)	(48 370)	(10 914)				

Les titres de participation figurants à l'actif du bilan consolidé pour un montant net de 140 138€ sont relatifs à des sociétés exclues du périmètre consolidé.

▪ Stock et en-cours

Libellé	2022			2021		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	114 637 933	(123 142)	114 514 791	46 340 569		46 340 569
Produits intermédiaires finis	(64 003 333)		(64 003 333)	344 617		344 617
Stocks de marchandises	512 762		512 762	977 075		977 075
Stocks et en-cours	51 147 362	(123 142)	51 024 220	47 662 261		47 662 261

▪ **Créances**

Libellé	2022			2021		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	82 634 056	(29 244)	82 604 811	85 230 550	(29 328)	85 201 222
Clients et comptes rattachés	82 634 056	(29 244)	82 604 811	85 230 550	(29 328)	85 201 222
Capital souscrit non appelé	1 700		1 700	700		700
Avances et acomptes versés sur commandes	4 596 680		4 596 680	475 722		475 722
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	27 581		27 581	30 496		30 496
Impôts différés - actif	4 010 587		4 010 587	2 843 313		2 843 313
Créances fiscales hors IS part < 1an	11 443 815		11 443 815	7 851 241		7 851 241
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	247 343		247 343	184 202		184 202
Comptes courants part < 1an	1 786 093	(0)	1 786 093	1 670 837	(0)	1 670 837
Actionnaires : capital appelé non versé				500		500
Créances sur cessions d'actifs part < 1an	20		20	84 728		84 728
Autres créances part < 1an	3 224 987		3 224 987	1 155 444		1 155 444
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	1		1	(890)		(890)
Charges à répartir	311 131		311 131	336 942		336 942
Compte de liaison actif	25 321		25 321			
Charges constatées d'avance part < 1 an	983 394		983 394	404 182		404 182
Autres créances et comptes de régularisation	26 658 651	(0)	26 658 651	15 037 418	(0)	15 037 418
Clients et autres créances	109 292 707	(29 245)	109 263 462	100 267 969	(29 329)	100 238 640

Échéances

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<3 ans	4 ans<<3 ans	Au-delà
Clients et comptes rattachés part < 1 an	82 634 056	82 634 056					
Clients et comptes rattachés	82 634 056	82 634 056					
Avances et acomptes versés sur commandes	4 596 680	4 596 680					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	27 581	27 581					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	11 443 815	11 443 815					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	247 343	247 343					
Comptes courants - part < 1an	1 786 093	1 786 093					
Créances sur cessions d'actifs - part < 1an	20	20					
Autres créances part < 1an	3 224 987	3 224 987					
Charges constatées d'avance part < 1 an	983 394	983 394					
Autres créances et comptes de régularisation	22 309 912	22 309 912					
Actif circulant	104 943 968	104 943 968					

Libellé	2022	Dans les délais - Non échues	Retard < 30 jours	Retard compris entre 30 et 60 jours	Retard compris entre 60 et 90 jours	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard > 6 mois
Clients et comptes rattachés part < 1 an	93 749 869	71 050 812	4 991 501	1 593 491	1 989 302	12 451 151	1 673 613
Dépr. clients et comptes rattachés part < 1an	(29 244)						(29 244)
Total créances hors groupe	93 720 625	71 050 812	4 991 501	1 593 491	1 989 302	12 451 151	1 644 369

▪ Trésorerie

Libellé	2021	2022
Trésorerie active nette	20 971 423	20 149 900
Disponibilités	20 971 423	20 149 900
Concours bancaires (trésorerie passive)	42 448 784	28 418 721
Trésorerie à court terme	(21 477 361)	(8 268 821)
Placements à court terme		2 006 112
VMP - Autres placements		2 006 112
Trésorerie passive assimilée à une dette	9 703	19 702
Concours bancaires (dettes)	9 703	19 702
Trésorerie à long terme	(9 703)	1 986 410
Trésorerie nette	(21 487 064)	(6 282 411)

▪ Comptes de régularisation

	2021	2022
Charges constatées d'avance	404 182	983 394
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Compte de liaison actif		25 321
Ecart de conversion actif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION ACTIF	404 182	1 008 714

	2021	2022
Produits constatés d'avance	41 038 095	44 361 199
Compte de liaison passif		25 321
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES REGULARISATION PASSIF	41 038 095	44 386 520

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

Libellé	31/12/2021	31/12/2022
Impôts différés - actif	2 843 313	4 010 587
Impôts différés - passif	905 778	899 177
Valeur nette impôt différé	1 937 535	3 111 410
dont :		
- différences temporaires	(1 810 824)	(2 731 618)
- reports fiscaux déficitaires	3 748 359	5 843 028

Preuve d'impôt

Libellé	31/12/2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	(3 422 553)
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq. et résultat des MEE	(1 262 715)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq. et résultat des MEE	(4 685 269)
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25.00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	25.00%
	(1 171 317)
Effets des différences de base	(12 649)
Effets des différences de taux	17 537
Effets des dispositions fiscales particulières	(96 287)
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(1 262 715)
CHARGE D'IMPOT REELLE	(1 262 715)
ECART	0

Les impôts différés calculés au 31 décembre 2022 ont été déterminés en tenant compte des nouvelles règles et des nouveaux taux d'impôts qui ont été votés et son appliqués en fonction du planning prévisionnel de réalisation des impôts.

L'activation des déficits reportables se base sur les perspectives de résultats futurs, issues des business plan réalisés par le Groupe IDEAL, qui considère avoir la capacité à horizon 5 ans de générer des bénéfices suffisants pour couvrir un actif d'impôt de 5 843 K€, constaté dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

▪ **Variation des capitaux propres**

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto- contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
2020	10 514 400	215 613	2 567 015			(6 305 493)	6 991 535	671 308
Affectation du résultat N-1			(6 305 498)			6 305 498		
Distribution/ brut versé			(669 722)				(669 722)	(348 267)
Var. de capital en numéraire			2 979				2 979	743
Résultat						1 326 307	1 326 307	1 259 980
Variations de périmètre			(4 418)				(4 418)	(22 724)
Correction d'erreur			(732 034)				(732 034)	
2021	10 514 400	215 613	(5 141 679)			1 326 313	6 914 647	1 561 040
Affectation du résultat N-1			1 326 307			(1 326 307)		
Distribution/ brut versé			(875 928)				(875 928)	(427 700)
Var. de capital en numéraire et souscrip	1 573 400	5 015 645	(1 010)				6 588 035	291
Résultat						(3 492 003)	(3 492 003)	69 450
Variations de périmètre			(21 672)				1	(32 305)
2022	12 087 800	5 231 258	(4 714 304)			(3 492 002)	9 112 752	1 186 880

▪ **Provisions pour risque et charges**

Libellé	2021	2022	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1 an	152 500	105 000	15 000	(62 500)			
Autres provisions pour risques > 1 an	92 300	133 153	40 853				
Autres provisions pour risques < 1 an	17 371	8 371	6 000	(15 000)			
Provisions pour pensions et retraites > 1 an	2 678	2 678					
Provisions pour pensions et retraites < 1 an	149 928	96 725		(53 203)			
Provisions	414 777	345 927	61 853	(130 703)			

Un contrôle fiscal est en cours sur la société OYAT, donnant lieu à un contentieux avec l'administration.
Une notification de redressement a été adressée au Groupe, mais les débats étant toujours en cours à la clôture, aucune provision n'a été constatée en consolidation.

▪ **Dettes financières**

Libellé	2021	2022	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires (1)	9 431 000	21 402 687	15 971 687	(3 000 000)			(1 000 000)
Emprunts auprès établiss. de crédit	7 893 008	6 839 763	50 653	(1 103 898)			
Emission titres part. & av. de l'Etat	236 000			(236 000)			
Autres emprunts et dettes assimilées	91 117			(1 091 117)			1 000 000
Intérêts courus sur emprunts	448 570	1 007 534	606 058	(47 094)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	42 448 784	28 418 721					(14 030 063)
Concours bancaires (dettes)	9 703	19 702					9 999
Dettes financières	60 558 182	57 688 407	16 628 398	(5 478 109)			(14 020 064)

(1) Dont 13.7 M€ de dette obligataire convertible à échéance 4 ans, liée à deux augmentations de capital réalisées en 2022.

Entre la date d'émission des obligations convertibles et la date de clôture de l'exercice, aucun indice ne laisse présager la non-conversion des mêmes obligations à l'échéance par les souscripteurs. Par conséquent, les primes de non-conversion n'ont pas fait l'objet de provisions dans les comptes de l'exercice clos. En cas de non-conversion, les primes dues s'élèveraient à 7 569 833 euros.

Échéances

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Emprunts obligataires - part < 1 an	21 402 687	7 630 995					13 771 692
Emprunts auprès établiss. de crédit - part < 1 an	6 839 763	1 926 187	1 758 026	1 786 740	1 133 103		235 707
Intérêts courus sur emprunts	1 007 534	450 388	523 091	23 917	10 138		
Concours bancaires (trésorerie passive)	28 418 721	27 648 799	769 921				
Concours bancaires (dettes)	19 702	19 702					
Dettes financières	57 688 407	37 676 071	3 051 038	1 810 657	1 143 241	14 007 399	

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

▪ **Autres dettes**

Libellé	2021	2022
Dettes fournisseurs part < 1 an	27 076 495	40 381 792
Dettes fournisseurs	27 076 495	40 381 792
Avances acomptes reçus sur commandes	2 343	551 064
Dettes sociales part < 1 an	2 657 116	1 553 530
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	17 595 305	14 685 435
État impôts sur les bénéfices part < 1 an	89 973	7 447
Comptes courants groupe part < 1 an	11 282 625	11 360 276
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an		3 555
Autres dettes part > 1 an		(48 099)
Autres dettes part < 1 an	566 720	2 410 933
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	657 080	18 615
Compte de liaison passif		25 321
Produits constatés d'avance part > 1 an	(82 448 762)	(120 016 236)
Produits constatés d'avance part < 1 an	123 486 857	164 377 435
Autres dettes et comptes de régularisation	73 889 256	74 929 276
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	100 965 751	115 311 068

Échéances

Libellé	2022	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	40 381 792	40 381 792					
Dettes fournisseurs	40 381 792	40 381 792					
Avances acomptes reçus sur commandes	551 064	551 065					
Dettes sociales part < 1 an	1 553 530	1 553 530					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	14 685 435	14 685 435					
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	7 447	7 447					
Comptes courants groupe part < 1 an	11 360 276	11 360 276					
Dettes s/ acquis. d'actifs part < 1 an	3 555	3 555					
Autres dettes part > 1 an	(48 099)	(48 099)					
Autres dettes part < 1 an	2 410 933	2 410 933					
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	18 615	18 615					
Produits constatés d'avance part > 1 an	(120 016 236)	(120 016 236)					
Produits constatés d'avance part < 1 an	164 377 435	164 377 435					
Compte de liaison passif	25 321	25 321					
Impôts différés passif	899 177	899 177					
Autres dettes et comptes de régularisation	75 828 453	75 828 453					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	116 210 245	116 210 245					

■ Informations relatives au compte de résultat

■ Chiffre d'affaires

Libellé	2022	2021
Ventes de marchandises	608 000	3 536 223
Production vendue de biens	77 638 246	80 067 238
Production vendue de services	2 277 808	2 749 354
Produits des activités annexes	2 734	182 716
Chiffre d'affaires	80 526 788	86 535 532

■ Autres produits d'exploitation

Libellé	2022	2021
Production stockée	42 920 094	67 108 364
Production immobilisée	538 328	500 100
Subventions d'exploitation	92 804	55 584
Reprise sur provisions d'exploitation	77 500	127 000
Rep./Prov. engagements de retraite	53 203	67 573
Rep./Dépr. sur actif circulant	10 000	
Transferts de charges d'exploitation	502 242	762 485
Autres produits	15 366	18 655
Autres produits d'exploitation	44 209 537	68 639 761

■ Achats consommés

Libellé	2022	2021
Achats d'études et prestations de services	(768 581)	(190 976)
Autres achats	(730 574)	(2 277 774)
Achats non stockés de matières et fournitures	(240 173)	(204 714)
Variation stocks de marchandises	(464 313)	(1 888 990)
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(107 176 440)	(128 894 196)
Achats consommés	(109 380 081)	(133 456 649)

▪ **Charges externes**

Libellé	2022	2021
Sous-traitance	(46 104)	(118 506)
Locations immobilières et charges locatives	(628 129)	(530 083)
Locations mobilières et charges locatives	(553 980)	(447 843)
Entretien et réparations	(295 790)	(292 104)
Primes d'assurances	(190 143)	(204 787)
Autres services extérieurs	(243 160)	(80 193)
Personnel détaché et intérimaire	(42 454)	(66 797)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(4 218 855)	(5 197 742)
Publicité, publications, relations publiques	(1 086 062)	(1 011 767)
Transport	(40)	(374)
Déplacements, missions et réceptions	(569 104)	(406 467)
Frais postaux et frais de télécommunications	(117 284)	(109 541)
Frais bancaires	(128 515)	(84 266)
Autres charges externes	(22 983)	(67 403)
Autres charges	(39 647)	(62 457)
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat d'exploitation)	(0)	2
Autres charges d'exploitation	(8 182 250)	(8 680 328)

▪ **Impôts et taxes**

Libellé	2022	2021
Impôts et taxes sur rémunérations	(77 561)	(59 947)
Autres impôts et taxes	(156 753)	(305 671)
Impôts et taxes	(234 314)	(365 619)

▪ **Charges de personnel**

Libellé	2022	2021
Rémunérations du personnel	(6 211 685)	(6 003 255)
Charges de sécurité soc. et de prévoy	(2 530 183)	(2 381 385)
Autres charges de personnel	(50)	
Charges de personnel	(8 741 919)	(8 384 640)

▪ **Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**

Libellé	2022	2021
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(533 347)	(283 335)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(201 113)	(220 135)
Dot./Amt. charges à répartir	(177 612) ¹	(106 686)
Dot. aux provisions d'exploitation	(61 853)	(167 500)
Dot/Prov. engagements de retraite		(27 791)
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(133 058)	(10 000)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(1 106 982)	(815 447)

▪ **Effectif moyen**

Libellé	2022	2021
Ingénieurs et cadres	89	72
Agents de maîtrise et techniciens	0	1
Employés	28	25
Effectif moyen interne	117	98

▪ **Résultat financier**

Libellé	2022	2021
Dividendes des participations consolidées	39 638	2 601
Autres produits financiers	(631)	3 345
Produits financiers	39 007	5 947

Libellé	2022	2021
Charges d'intérêts	(1 181 247)	(548 907)
Pertes sur créances financières et VMP	(27 420)	(1 615)
Autres charges financières		(29 586)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(373 914)	(10 915)
Dotations pour dépréciation titres - groupe	363 000	
Compte d'ajustement (Intra-groupe Résultat financier)		211
Charges financières	(1 219 581)	(590 812)

▪ **Résultat exceptionnel**

Libellé	2022	2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	602	2 012
Produits excep. s/ exercices antérieurs		2 745
Produits de cession d'immo. incorp.		296 765
Produits de cession de titres	8 174	1 211 773
Autres produits exceptionnels	28 341	4 500
Produits exceptionnels	37 117	1 517 796

Libellé	2022	2021
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(46 166)	(28 286)
Charges excep. sur exercices antérieurs		(10 702)
VNC des titres conso cédés	(1 998)	(1 617 576)
VNC des titres cédés	(12 056)	(19 835)
+/- value de consolidation	1 179	502 661
Autres charges exceptionnelles	(522 888)	(211 764)
Dotations aux amortissements exceptionne's des immobilisations		(51)
Charges exceptionnelles	(581 928)	(1 385 552)

Les charges d'abandons de programmes enregistrées dans le résultat exceptionnel des comptes consolidés correspondent à des frais engagés par la société mère pour le compte de futurs programmes, n'ayant pu être refacturés aux SCCV à défaut de constitution, faute de viabilité des projets. Le classement en charges exceptionnelles s'appuie sur la qualification de ces charges comme « peu nombreuses, inhabituelles, anormales et significative aux bornes de la performance économique du Groupe en 2022 ».

▪ **Charges d'impôts**

Libellé	2022	2021
Impôt sur les bénéfices	(830)	(23 959)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	89 670	34 917
Impôts différés	1 173 875	(635 026)
Charges d'impôts	1 262 715	(624 068)

Autres informations

■ Données sectorielles

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

	2022	2021
Promotion immobilière	79 007	82 999
Syndic / gestion / location	0	0
Marchand de biens	1 520	3 536
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	80 527 €	86 536 €

■ Immobilisations par secteur d'activité

	Promotion immobilière	2022 Syndic / gestion / location	Marchand de biens	Promotion immobilière	2021 Syndic / gestion / location	Marchand de biens
Ecart d'acquisition	75 537 €			71 543 €		
Immobilisations incorporelles	863 591 €			802 343 €		
Immobilisations corporelles	1 031 194 €			1 174 875 €		
Immobilisations financières	146 033 €			399 098 €		
TOTAL IMMOBILISATIONS	2 116 355 €			2 447 859 €		

■ Engagements hors bilan

	2022
Avals, cautions, garanties	11.7 M€
ENGAGEMENTS DONNES	11.7 M€
Cautions d'immobilisation	3.3 M€
Garantie Financière d'achèvement	27.5 M€
ENGAGEMENTS RECUS	30.7 M€

■ Parties liées

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

■ Informations diverses

■ Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2022, les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent, pour l'ensemble du groupe, à 130 000 Euros.

■ Évènements postérieurs à la clôture

Le secteur de l'immobilier poursuit sa régression depuis le dernier trimestre 2022. Cette situation est due à plusieurs facteurs conjoncturels et structurels applicables à ce début d'année 2023, tels que :

- **Réduction des investissements** : Les investissements dans le secteur immobilier ont également été affectés par l'incertitude économique et la diminution de la confiance des investisseurs. Les décisions d'investissement ont été retardées ou annulées, ce qui a entraîné une baisse des transactions immobilières.
- **Évolution des politiques réglementaires** : Les politiques réglementaires liées à l'immobilier, telles que les restrictions sur les locations libres et touristiques ou le manque de visibilité sur les réglementations fiscales, ont également eu un impact sur les activités du Groupe.
- **Hausse des taux et inflation** : Parallèlement à la guerre en Ukraine, nous avons observé une hausse des taux d'intérêt, ce qui a augmenté le coût de la dette et freiné les investissements dans le secteur immobilier. (en ce compris les emprunts consentis à des particuliers) De plus, l'inflation a également exercé une pression sur les coûts d'exploitation, réduisant ainsi la marge bénéficiaire du Groupe.
- **Augmentation des coûts des matières premières** : Une autre contrainte économique majeure que nous avons rencontrée, principalement à compter du début de la crise Ukrainienne, est l'augmentation des coûts des matières premières. Cette augmentation a touché plusieurs aspects de nos activités, notamment la construction et la rénovation de biens immobiliers, ce qui a impacté négativement notre rentabilité.