RCS : TOULOUSE
Code greffe : 3102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2005 B 01739
Numéro SIREN : 482 724 812
Nom ou dénomination : FINZZLE CAPITAL

Ce dépôt a été enregistré le 25/07/2023 sous le numéro de dépôt B2023/020447

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

GROUPE OMNIUM FINANCE

Le temps confirme les vraies valeurs

certifié conforme

GROUPE OMNIUM FINANCE
Société par Actions Simplifiée au capital de 35 507 370 €
Siège social : 11 avenue Raymond 31240 Toulouse
RCS Toulouse 432 724 312

sygnatures

8 chemin de la Terrasse BP 45122 - 31512 Toulouse Cedex 5
Tél : 05 62 47 73 73 – Fax : 05 62 47 73 74 – www.sygnatures.com
SAS au capital de 324 366 € RCS Toulouse B333 321 628
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale de Toulouse

BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif immobilisé		**41 643**	**11 078**
Immobilisations incorporelles	6.1	37 464	10 155
dont écarts d'acquisition		*30 445*	*5 885*
Immobilisations corporelles	6.2	1 819	602
Immobilisations financières	6.3	2 346	298
Titres mis en équivalence	6.4	14	23
Actif circulant		**126 629**	**109 429**
Stocks et En cours	6.5	24 964	19 686
Avances et acomptes	6.6	110	58
Créances clients	6.7	41 069	21 412
Autres créances et comptes de régularisation	6.8	7 410	10 636
Valeurs mobilières de placement	6.9	27 302	33 728
Disponibilités	6.9	25 774	23 908
Total Actif		**168 272**	**120 505**

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Capitaux propres (part du groupe)	6.10	**58 565**	**55 712**
Capital		35 597	35 597
Primes liées au capital		1 699	1 699
Réserves consolidées		4 061	8 439
Résultat consolidé		17 207	9 977
Intérêts minoritaires	6.10	**2 687**	**1 745**
Provisions	6.11	**2 820**	**7 181**
Dettes		**104 201**	**55 867**
Emprunts et dettes financières	6.12	32 598	8 804
Avances et acomptes reçus	6.13	15 177	11 654
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	33 163	21 273
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	23 263	14 135
Total Passif		**168 272**	**120 505**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
		12 mois	*12 mois*
Chiffre d'affaires	7.1	**173 534**	**95 829**
Autres produits d'exploitation	7.2	3 183	4 029
Achats consommés	7.3	(47 087)	(16 668)
Charges de personnel	7.4	(19 894)	(11 181)
Autres charges d'exploitation	7.5	(86 242)	(58 764)
Impôts et taxes		(1 106)	(647)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	7.6	(714)	512
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**21 673**	**13 109**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	6.1		
Résultat d'exploitation après dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**21 673**	**13 109**
Charges et produits financiers	7.7	(881)	(201)
Charges et produits exceptionnels	7.8	2 901	(8)
Impôts sur les résultats	7.9	(5 769)	(2 601)
Quote-part dans les résultats net des entreprises cédées			
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	6.4	4	10
Résultat net de l'ensemble consolidé		**17 927**	**10 308**
Intérêts minoritaires	6.10	(720)	(332)
Résultat net (Part du groupe)		**17 207**	**9 977**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net total des sociétés consolidées		**17 927**	**10 308**
Amortissements, dépréciations et provisions	8.3	(3 968)	(105)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	7.7	1 050	
Variation des impôts différés	7.9.2	(169)	110
Provision pour charges sociales sur AGA	6.11	701	1 003
Impact des liquidations de Stellium INC et des SCCV		(2)	6
Résultat de dilution	7.8	(1 409)	
Quote-part de résultat des mises en équivalence	6.4	(4)	(10)
Marge brute d'autofinancement		**14 126**	**11 313**
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :		**2 474**	**(3 522)**
Stocks	8.4	(2 645)	(9 672)
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	8.4	(17 175)	1 008
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	8.4	3 817	(2 293)
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	8.4	7 950	3 841
Autres dettes et comptes de régularisation	8.4	10 528	3 593
FLUX NETS LIES A L'ACTIVITE	**(A)**	**16 601**	**7 793**
Acquisition d'immobilisations	8.1	(1 163)	(1 586)
Variation des créances rattachées aux participations	6.3	(1 948)	(9)
Incidence des variations de périmètre	8.2	(18 534)	
FLUX NETS LIES A L'INVESTISSEMENT	**(B)**	**(21 645)**	**(1 595)**
Dividendes versés par GROUPE OMNIUM FINANCE	6.10	(14 354)	(5 041)
Dividendes versés aux minoritaires		(164)	(118)
Augmentation du capital d'OMNIUM FINANCE		1 875	
Augmentation du capital COLOSSEUM souscrite par des salariés		248	
Emission de l'emprunt bancaire senior	6.13	12 000	
Emissions d'emprunts	6.13	90	2 400
Remboursements d'emprunts	6.13	(110)	
Charges financières décaissées (hors interêts courus)	7.7	(1 249)	
FLUX NETS LIES AU FINANCEMENT	**(C)**	**(1 664)**	**(2 759)**
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C)		**(6 708)**	**3 439**
Trésorerie nette à l'ouverture	6.9	56 243	52 804
Trésorerie nette à la clôture	6.9	49 534	56 243
VARIATION DE TRESORERIE		**(6 709)**	**3 439**

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE 2

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 3

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 4

1 - Présentation du Groupe 1

2 - Faits caractéristiques de la période 4

Activité de la période 4

Immobilier 4

Assurance Vie 4

Placements financiers 4

Financement 4

Immobilier dans l'ancien 4

Management package 4

Prise de participation dans Groupe COLOCATERE et de ses filiales 5

Projet de transformation digitale 5

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation 6

3.1. Référentiel comptable 6

3.1.1 Base de préparation des états financiers consolidés 6

3.1.2 Utilisation d'estimations de la Direction 6

3.2 Modalités de consolidation 7

3.2.1 Dates de clôture 7

3.2.2 Méthodes de consolidation 7

3.2.2.1. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale 7

3.2.2.2. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle 8

3.2.2.3. Participations sous influence notable : mise en équivalence 8

3.2.3 Élimination des opérations intra groupe 10

3.2.4 Traitement de l'acquisition de Groupe COLOCATERE SAS et de ses filiales 10

3.2.5 Evaluation à chaque date de clôture 12

3.2.6 Intérêts minoritaires 12

3.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation 13

3.3.1 Comptabilisation des opérations de promotion 13

3.3.2 Ecart d'acquisition 14

3.3.2.1 Evaluation initiale 14

3.3.2.2 Evaluation à chaque date de clôture 15

3.3.3 Immobilisations incorporelles et corporelles 16

3.3.4 Contrats de location 17

3.3.5 Dépréciations des actifs immobilisés 18

3.3.6 Immobilisations financières 18

3.3.7 Titres mis en équivalence 19

3.3.8 Stocks et en cours 19

3.3.9 Créances clients 19

3.3.10 Valeurs mobilières de placement 20

3.3.11 Disponibilités 20

3.3.12 Provisions pour risques et charges 20
3.3.13 Engagement de retraite 20
3.3.14 Dettes financières 21
3.3.15 Fiscalité 21
3.3.15.1 Impôts différés 21
3.3.15.2 Intégration fiscale 22
3.3.16 Reconnaissance des revenus 22
3.3.17 Résultat financier 23
3.3.18 Résultat exceptionnel 23

4 – Informations relatives au périmètre 25
4.1 Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation 25
4.2 Evolution du périmètre au cours de l'exercice 31

5 – Informations permettant la comparabilité des comptes 32
5.1 Durée de l'exercice 32

6 – Informations relatives aux postes du bilan 33
6.1 Evolution des immobilisations incorporelles 33
6.2 Evolution des immobilisations corporelles 34
6.3 Evolution des immobilisations financières 35
6.4 Titres mis en équivalence 36
6.5 Stocks et en cours 37
6.6 Avances et acomptes versés 37
6.7 Créances clients 38
6.8 Autres créances et comptes de régularisation 38
6.9 Trésorerie nette 39
6.10 Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires 40
6.10.1 Composition du capital social 40
6.10.2 Variation des capitaux propres consolidés 40
6.10.3 Tableau de variation des intérêts minoritaires 40
6.11 Provisions pour risques et charges 41
6.12 Dettes financières 42
6.13 Avances et acomptes reçus 43
6.14 Dettes fournisseurs 43
6.15 Autres dettes et comptes de régularisation 44

7 – Informations relatives aux postes du compte de résultat 45
7.1 Chiffre d'affaires 45
7.2 Autres produits d'exploitation 45
7.3 Achats consommés 45
7.4 Charges de personnel 46
7.5 Autres charges d'exploitation 46
7.6 Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation 47
7.7 Résultat financier 47
7.8 Résultat exceptionnel 48
7.9 Impôt sur les résultats 49
7.9.1 Preuve d'impôt 49
7.9.2 Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 50

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 51
8.1 Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 51
8.2 Dotations nettes aux amortissements et provisions 51
8.3 Besoin en fonds de roulement 52
8.4 Flux liés aux variations de périmètre 52

9 - Autres informations 53
9.1 Information sectorielle 53
9.1.1 Information sectorielle des postes du résultat 54
9.1.2 Information sectorielle des postes du bilan 55
9.2 Engagements hors bilan 55
9.2.1 Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement 56
9.2.2 Les autres engagements 57
9.2.3 Engagements de location 58
9.3 Effectif moyen 58
9.4 Rémunération des dirigeants 58
9.5 Gestion des risques financiers 58
9.6 Participation 59
9.7 Honoraires des commissaires aux comptes 59
9.8 Évènements postérieurs à la clôture 59
9.9 Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 60

1 - Présentation du Groupe

✓ **La branche distribution du Groupe : Stellium et Prodemial**

Stellium : L'univers produits, la sélection de solutions patrimoniales

L'activité de distribution de produits d'investissement mobiliers et immobiliers représente le métier de base du Groupe.

Stellium a pour vocation de sélectionner des partenaires parmi les plus reconnus du marché et de réaliser l'assemblage des services et produits les plus attractifs. Il propose une large gamme de produits d'investissement immobiliers locatifs sur l'ensemble du territoire national ou de placements financiers sélectionnés auprès des meilleurs gestionnaires de fonds et établissements financiers.

Pour la commercialisation des produits sélectionnés, Stellium anime un Réseau exclusif de consultants indépendants présentant les habilitations requises, commissionnés sur les ventes et qui développent leur clientèle uniquement par voie de recommandation. Ce Réseau de consultants est composé pour partie de Conseillers en Investissement Financier (CIF) et d'Agents Liés.

La société Stellium Immobilier est spécialisée dans la distribution en France de produits d'investissement immobiliers et développe des partenariats avec des promoteurs, des administrateurs de biens et des gestionnaires.

La société Stellium Courtage est spécialisée dans la distribution en France de produits de placement financier. Stellium Courtage a le statut de Courtier en Assurance.

La société Stellium Invest a été constituée afin de recevoir l'activité de distribution sur instruments financiers aujourd'hui réalisée par le réseau de CIF et le réseau d'agents liés. L'obtention de son agrément en Octobre 2012 lui confère la qualité de Prestataire de Services d'Investissements (PSI) et lui permet de fournir des offres de service de placement non garanti, de conseil en investissement financier et de service de Réception Transmission d'Ordres (RTO) sur les Produits distribués à travers son réseau.

La société Stellium Financement apporte une gamme de solutions de financement aux consultants du réseau Prodemial en complément de la vente des biens immobiliers proposés par Stellium Immobilier ou des parts de SCPI référencées par Stellium Invest.

✓ **Prodemial : l'univers métier, les services au réseau**

L'univers métier qui comprend l'ensemble des services apportés dans tout le parcours d'un consultant est identifié par le nom Prodemial.

L'univers métier, incarné par le nom Prodemial regroupe deux entités juridiques :

- Prodemial Business School qui a pour vocation d'organiser et de dispenser des formations habilitantes et qualifiantes, réglementaires et continues, dans le domaine de la gestion de patrimoine afin d'accompagner le réseau de consultants.
- Et la société Prodemial, qui pour missions principales d'animer, d'accompagner, de fédérer et de développer le réseau de consultants en lui apportant les outils, méthodes et services nécessaires à son développement.

✓ **Imodeus : la branche Promotion du Groupe :**

La société Imodeus est la société de promotion du Groupe Omnium Finance. Elle est présente sur tous les segments du marché résidentiel et a vocation à construire :

- Des logements destinés à l'accession à la propriété
- Des logements destinés à l'investissement locatif
- Des logements destinés à des bailleurs sociaux
- Des Résidences services

Implanté au cœur de ses marchés, Imodeus est essentiellement présent dans les régions Midi-Pyrénées et Pays de la Loire.

Imodeus commercialise ses programmes via des agences immobilières, des Conseillers en Gestion du Patrimoine (CGP), ou encore via des réseaux de commercialisation comme Stellium, la branche distribution du Groupe.

La société Imodeus Invest assure le tour de table et le financement des Sociétés Civiles de Construction Vente constituées pour les opérations de construction pilotées par Imodeus.

✓ **COLOCATERE : la branche du domaine de la colocation :**

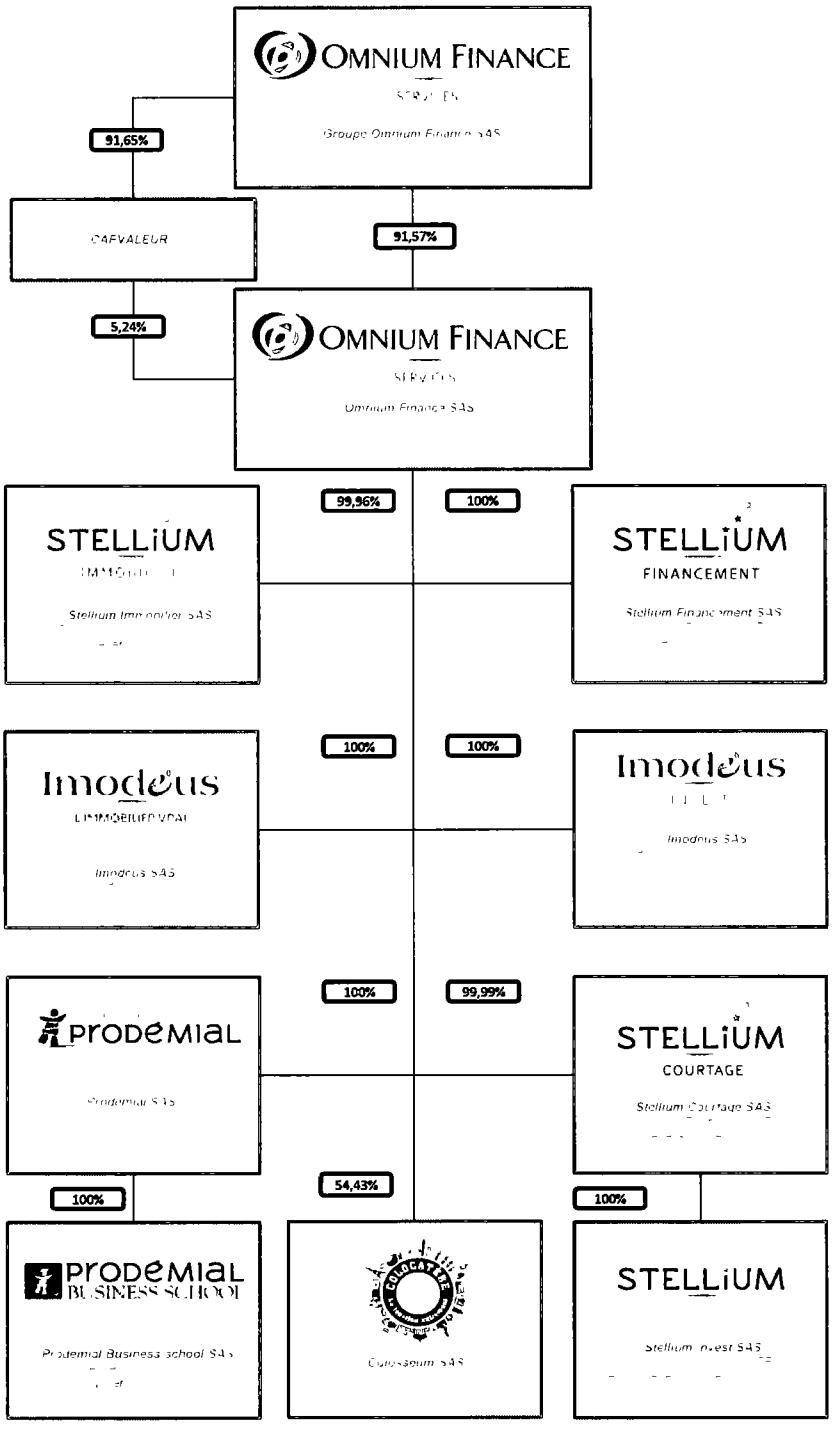
La branche COLOCATERE est spécialisé dans l'investissement locatif dédié à la colocation, autour de trois métiers :

- Le développement de projets d'investissement clé en main dans l'ancien en colocation ;
- La gestion locative et ;
- L'activité de sourcing en immobilier.

Premier groupe spécialisé dans la colocation, la société est présente dans 30 grandes et moyennes villes françaises, regroupe 140 collaborateurs et distribue son offre

principalement par des Conseillers en Gestion de Patrimoine.

L'organigramme du groupe est le suivant :



2 - Faits caractéristiques de la période

Activité de la période

Immobilier

Le volume d'Affaires acté s'est élevé en valeur sur l'exercice 2022 à 409 M€ contre 300 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 436 M€ contre 364 M€ en 2021.

Placements financiers

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) de 465 M€ contre 298 M€ en 2021.

L'Encours moyen sous gestion des activités Assurances Vie et Placements financiers géré par nos partenaires sur l'exercice est de 1 570 M€ en 2022 contre 1 314 M€ en 2021.

Financement

Le volume d'affaires de l'activité Financement s'est élevé à 162 M€ contre 105 M€ en 2021.

Immobilier dans l'ancien

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, la société Groupe COLOCATERE a réalisé 265 ventes actées au cours de l'exercice contre 275 l'année précédente.
La société gestion dispose de 3 506 chambres en location au 31 décembre, elle en disposait 2 500 à la fin de l'exercice précédent.

Management package

Dans le cadre des deux « management package » mis en place fin 2019 et fin 2020, une provision correspondant à une quote-part de la contribution patronale devant être versée par Omnium Finance à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites a été enregistrée. La provision a été réévaluée à hauteur de 1 802 K€ sur les comptes de l'exercice 2022 contre 1 101 K€ en 2021.

Prise de participation dans Groupe COLOCATERE et de ses filiales

La société COLOSSEUM a acquis le 1er février 2022 l'intégralité des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS, première société française spécialisée dans l'investissement locatif dédié à la colocation (cf. Note 3.2.4).

Groupe COLOCATERE propose aux investisseurs une offre packagée regroupant la transformation, l'aménagement et la décoration de logements dans l'ancien en vue de les proposer à la colocation. Groupe Colocatere dispose d'une filiale société de gestion des colocations pour le compte de ses clients.

Cette acquisition pour un montant de 25 M€ a été financée par la société COLOSSEUM au moyen :

- D'une augmentation de capital pour un montant de 5,5 M€ souscrite en numéraire par l'associé OMNIUM FINANCE et d'une augmentation de capital pour un montant de 4,5 M€ souscrite par un associé minoritaire qui a apporté les titres de la société Groupe COLOCATERE SAS qu'il détenait ;

- De l'émission d'un emprunt obligataire de 4 M€ souscrit par l'associé Omnium Finance ;

- Et par la souscription d'un emprunt bancaire de 12 M€ auprès d'un pool de banques françaises.

Le Groupe COLOCATERE a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires *pro forma* de 43,6 M€ sur 12 mois contre un chiffre d'affaires *pro forma* de 42 M€ en 2021 sur 12 mois.

Projet de transformation digitale

Le Groupe a lancé en 2020 un projet de digitalisation de l'ensemble des activités de distribution du groupe Omnium. Les premiers lots du projet CUBE ont été livrés en fin d'année 2021. En 2022, trois lots supplémentaires ont été livrés et l'année fut davantage consacrée au développement de l'architecture Data de la solution digitale.

Ce projet a été initié en 2019. Il couvre l'ensemble des outils proposés aux consultants pour l'ensemble des métiers du groupe. A l'origine du projet jusqu'à fin 2024, les dépenses budgétées s'élèveront à environ 10M€. Les premières mises en services ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021. Les premières mises en services ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021avec un total immobilisé de 3,8 M€ dont 3,6 M€ activés.

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation

3.1. Référentiel comptable

3.1.1 Base de preparation des états financiers consolides

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Code de commerce (art. L.123-12 et suivants et R.123-172 à R.123-208) et par le Plan Comptable Général (règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés).

Tous les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros.

3.1.2 Utilisation d'estimations de la Direction

L'établissement des états financiers implique de la part de la Direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges et sur les informations relatives aux éléments d'actifs et de passifs éventuels.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations. La Direction est amenée à réviser ces estimations en fonction de l'expérience passée et de sa vision du marché.

Les estimations comptables qui nécessitent la formulation d'hypothèses sont utilisées principalement pour l'évaluation des provisions, des amortissements, des dépréciations, des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les immobilisations.

3.2 Modalités de consolidation

3.2.1 Dates de clôture

Les présents comptes consolidés ont été établis sur la base des comptes sociaux des sociétés filiales de la société OMNIUM FINANCE. Tous ces comptes, arrêtés au 31 décembre 2022, couvrent une période de 12 mois, à l'exception des sociétés acquises de GROUPE COLOCATERE et ses filiales dont les comptes couvrent une période de 11 mois depuis la date d'acquisition au 1er février 2022.

Toutefois, la majorité des sociétés civiles immobilières clôturent leurs comptes au 30 juin, une situation intermédiaire sur 12 mois est donc établie pour la consolidation des comptes.

Les états financiers utilisés au titre de l'information comparative sont ceux clos au 31 décembre 2021, couvrant un période de 12 mois.

Les comptes annuels relatifs aux périodes présentées des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenues pour le Groupe. Ils sont retraités afin d'être homogènes avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

3.2.2 Methodes de consolidation

3.2.2.1. Participations contrôlées exclusivement : Intégration globale

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont exerçables ou convertibles à la date de clôture des comptes sont pris en considération.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière durable et exclusive, et dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect de plus de 50% du capital sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

3.2.2.2. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle

Les participations sous contrôle conjoint sont les entités dans lesquelles le Groupe possède un contrôle partagé dans une entreprise exploitée en commun avec un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les politiques financières et opérationnelles résultent de leur accord. Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts du Groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entité consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les éléments des comptes des entités consolidées, après retraitements éventuels ;

- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entité consolidante dits « Part du Groupe », et les intérêts indirects des autres actionnaires ou associés dits « Intérêts minoritaires ». Aucun intérêt minoritaire n'est constaté en présence d'une participation directe du Groupe sur une entité contrôlée conjointement ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entité intégrée proportionnellement et les autres entités consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entité intégrée proportionnellement.

3.2.2.3. Participations sous influence notable : mise en équivalence

Sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles le Groupe a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles le Groupe peut justifier d'une réelle participation aux décisions stratégiques en dépit d'un pourcentage de détention inférieur à 20% ;
- Qui sont contrôlées de manière conjointe mais dans lesquelles Omnium Finance n'exerce pas de pouvoir de gestion (influence notable de fait).

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;

- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont présentées dans les « Participations mises en équivalence » dans les immobilisations financières dans le bilan consolidé. La quote-part du Groupe dans les profits et pertes est présentée dans l'état du compte de résultat sur la ligne « Résultat net des participations mises en équivalence ».

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les participations sous influence notable, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une participation sous influence notable est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part de pertes à venir. La participation dans une entité sous influence notable est la valeur comptable de la participation en tant que telle, ainsi que toute part à long terme qui en substance constitue une partie de la participation nette telle que des prêts ou des créances liées à des participations. Lorsque la quote-part de l'investisseur est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de la participation. Si l'entité sous influence notable enregistre ultérieurement des bénéfices, le Groupe ne recommence à comptabiliser sa quote-part dans ces profits qu'après avoir dépassé sa quote-part de pertes nettes non comptabilisées.

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le Groupe détient une participation, il a été convenu avec certains salariés du Groupe des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la société civile immobilière (bénéfice ou perte). Ces conventions restent transparentes pour les autres associés de la société civile immobilière et pour les tiers. Les pourcentages d'intérêt des sociétés faisant l'objet de convention de croupier ont été minorés de la participation des croupiers. Ces croupiers figurent donc parmi les intérêts minoritaires.

Les titres des autres participations non consolidées figurent sous la rubrique "Autres immobilisations financières" pour leur coût d'acquisition.

3.2.3 Elimination des operations intra groupe

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

- Comptes réciproques de créances et de dettes ;
- Opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes ...)
- Provisions constituées au titre d'entités consolidées ;
- Toute autre opération impliquant deux, ou plus, entités du Groupe.

3.2.4 Traitement de l'acquisition de Groupe COLOCATERE SAS et de ses filiales

Le Groupe a pris le contrôle le 1er février 2022 de la société Groupe COLOCATERE SAS et de ses filiales. Cette prise de contrôle a été traitée selon la méthode de l'acquisition conformément au règlement ANC n°2020-01.

Cette prise de contrôle a été effectuée au moyen de l'acquisition par la société COLOSSEUM de 55% des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS. Le solde des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS, soit 45%, a été apporté au 1er février 2022 par un actionnaire minoritaire à la société COLOSSEUM. La société COLOSSEUM détenait l'intégralité des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS suite à ces opérations du 1er février 2022.

En complément de ces opérations juridiques, une promesse réciproque d'achat et de vente portant sur les actions de la société COLOSSEUM SAS a été signée le 1er février 2022 entre les sociétés Omnium Finance et l'actionnaire détenteur de 45% de ces actions. Cette promesse réciproque d'achat et de vente comprend une faculté de renonciation unilatérale dont les conditions de réalisation sont restrictives. La Direction a évalué les conditions de réalisation de cette option de renonciation, et a considéré, en accord avec ses conseils juridiques ayant participé à l'opération d'investissement, que cette option d'achat a valeur d'un engagement ferme au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et d'investissement entre les sociétés COLOSSEUM et Omnium Finance. Par conséquent, le coût d'acquisition des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS a été évalué à la juste valeur en tenant compte de cet engagement d'achat (ci-après « *put* sur minoritaires ») présenté en dette financière. La dette relative à ce *put* sur minoritaire a été évaluée en fonction des éléments prévisionnels de Groupe COLOCATERE et du calendrier attendu d'exercice de ces options. Le taux de contrôle de la société COLOSSEUM est par conséquent de 100% à l'issue des opérations du 1er février 2022.

Le coût d'une acquisition des titres GROUPE COLOCATERE a été mesuré à la juste valeur au jour de l'acquisition pour 25,7 M€. Les frais d'acquisition externes supportés sont comptabilisés dans le coût d'acquisition, nets d'impôts, des titres dans les comptes consolidés.

La Direction a évalué les actifs et passifs identifiables acquis à leur juste valeur à la date du 1er février 2022 sur la base notamment des éléments suivants :

- Des situations comptables au 31 janvier 2022 pour 2,1 M€ établies selon les principes comptables définis ci-après en Note 3.3 ;
- De la reconnaissance des actifs incorporels tels que les relations contractuelles pour un montant de 2,9 M€ ;
- Les relations contractuelles sur les clients n'ont pas été valorisés compte tenu d'absence de récurrence des prestations de services réalisées auprès des clients ;
- De la reconnaissance des stocks de foncier de produits finis pour un montant de 2,6 M€, dont 1,2 M€ ont été vendus 2022 faisant apparaître une marge non significative, n'ayant pas de visibilité sur la marge future sur les biens immobiliers restants les stocks n'ont donc pas été réévalués. ;
- De la reconnaissance des stocks de prestations de services en cours de réalisation au 1er février 2022 évaluées au taux d'avancement à cette date. Les marges réalisées sur les prestations de services en cours au 1er février 2022 sont comprises dans la valeur d'entrée des stocks. Le carnet de commande relatif aux contrats de prestations de service a été valorisé sur la base du taux d'avancement réel à la date du 1er février 2022 sans réévaluation effectuée.
- De la dépréciation de l'option BSA Air pour 0,1 M€ (cf. Note 6.3) ;
- D'un put sur minoritaire évalué pour une valeur de de 8,5 M€ correspondant aux rachats de 4,5 M€ de capital, soit un impact de 4 M€.

La Direction dispose d'une période se terminant à la date de clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023, pour déterminer le cout d'acquisition définitif, en particulier l'évaluation du *put* sur minoritaire, et la juste valeur définitive des actifs et passifs acquis.

Un écart d'acquisition de 24,6 M€ a été reconnu pour la différence entre le coût d'acquisition des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS et ses filiales d'une part, et d'autre part la valeur des actifs et des passifs acquis au 1er février 2022. Cet écart d'acquisition correspond aux éléments incorporels non identifiables notamment le savoir-faire et le fonds commercial de Groupe COLOCATERE, et est à durée de vie indéfinie.

Cet écart d'acquisition est comptabilisé dans les immobilisations incorporelles à l'actif du bilan consolidé et n'est pas amorti.

Les actifs acquis au 1er février 2022 sont présentés dans les états financiers avec une valeur d'entrée qui distingue les valeurs brutes initiales, les valeurs des amortissements et les dépréciations déjà constatés sur ces actifs à la date de prise de contrôle. La présentation d'une valeur d'entrée brute correspondant uniquement à la valeur nette comptable à la date d'acquisition n'a pas été retenue afin de conserver une visibilité dans la composition des postes des actifs concernés. L'information sur la décompensation des valeurs d'entrée est présentée dans les notes des actifs aux états financiers consolidés.

3 2.5 Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

- Sont amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée définie : dans ce cas la durée reflète, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans. Une dépréciation exceptionnelle est constatée en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition devient inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur recouvrable est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

- Ne sont pas amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée indéfinie : dans ce cas, l'écart d'acquisition est soumis à un test de dépréciation annuel.

Le test de dépréciation est effectué sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par le groupe, et selon la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés.

Le test de dépréciation de valeur est établi à partir de la valeur d'utilité déterminée par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés et sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par la Direction. Une dépréciation est comptabilisée en présence d'une valeur d'utilité inférieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE

3.2.6 Interêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont présentés pour leur valeur comptable dans les états financiers.

Les intérêts dans les capitaux propres et le résultat net des entreprises intégrées globalement revenant aux associés ou actionnaires autres que l'entreprise

consolidante sont présentés dans des rubriques distinctes :

- au passif du bilan consolidé, en dehors des capitaux propres groupe et des dettes,

- au compte de résultat, après le résultat net total dans le compte de résultat consolidé.

Lorsque, à la suite de pertes, la part revenant aux intérêts minoritaires dans les capitaux propres d'une entreprise consolidée par intégration globale devient négative, l'excédent ainsi que les pertes ultérieures imputables aux intérêts minoritaires sont déduits des intérêts majoritaires. Si, ultérieurement, l'entreprise consolidée réalise des bénéfices, les intérêts majoritaires sont alors crédités de tous ces profits jusqu'à ce que la partie qu'ils avaient assumée des pertes imputables aux intérêts minoritaires ait été totalement éliminée.

3.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenus pour le groupe. Ils sont retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

L'établissement des comptes consolidés, en conformité avec les principes comptables français généralement admis, implique l'utilisation d'estimation et d'hypothèses ayant une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif.

C'est le cas notamment des amortissements, des provisions, des actifs et passifs éventuels à la date d'arrêté des comptes consolidés et des montants portés aux comptes de charges et produits au cours de l'exercice.

Ces estimations sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations.

Les principes et méthodes appliqués par le groupe sont les suivants :

3.3.1 Comptabilisation des operations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du règlement ANC 2014.03 relatif au plan comptable général.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue

de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au guide comptable professionnel des promoteurs, la méthode à l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le Groupe Omnium Finance pour ses comptes consolidés.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de façon fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison est constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;
- Le pourcentage d'avancement global du programme s'entend du produit :
    - De l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
    - Et de l'avancement des dépenses déterminé par le rapport entre les dépenses constatées à la clôture de l'exercice et les dépenses prévisionnelles du programme.

(cf. modalités d'application en note 3.3.8)

3.3.2 Ecart d'acquisition

3.3.2.1 Evaluation initiale

Le Groupe comptabilise les acquisitions d'entité selon la méthode dite de l'acquisition.

Le coût d'une acquisition est mesuré à la juste valeur le jour de l'acquisition. Les frais d'acquisition externes supportés sont comptabilisés, net d'impôt, dans le coût d'acquisition des titres dans les comptes consolidés.

Le Groupe évalue les actifs et passifs identifiables de l'entité acquise à leur juste valeur à la date d'acquisition. La Direction réalise à la date d'acquisition des évaluations des ensembles immobiliers, des marques et licences exploitées, et des évaluations des fonds de commerce.

La période pour évaluer la juste valeur du prix d'acquisition, y compris les compléments de prix éventuels, et pour déterminer la juste valeur des actifs et passifs identifiables, est d'une durée de 12 mois après la première clôture suivant l'acquisition. Passé ce délai, toute modification du prix d'acquisition et de la valeur des actifs et passifs identifiables est comptabilisée en résultat.

L'excédent du coût d'acquisition par rapport à la quote-part d'intérêt revenant au Groupe dans le solde net des actifs et passifs identifiables acquis évalués à la juste valeur, est comptabilisé en tant qu'écart d'acquisition à l'actif immobilisé.

L'écart d'acquisition est présenté au sein de la rubrique « Immobilisations incorporelles » suite à l'application du Règlement ANC n°2020-01.

Les écarts d'acquisition négatifs sont le cas échéant inscrits au passif du bilan dans les provisions pour risques et rapportés aux résultats sur une période déterminée en fonction des objectifs fixés lors de l'acquisition. Lorsque la prise de contrôle dégage un écart d'acquisition négatif, aucun écart d'évaluation positif n'est constaté sur les actifs incorporels.

3.3.2.2 Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

- Sont amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée définie : dans ce cas la durée reflète, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans. Une dépréciation exceptionnelle est constatée en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition devient inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur recouvrable est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

- Ne sont pas amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée indéfinie : dans ce cas, l'écart d'acquisition est soumis à un test de dépréciation annuel.

Le test de dépréciation de valeur est établi à partir de la valeur d'utilité déterminée par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés et sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par la Direction. Une dépréciation est comptabilisée en présence d'une valeur d'utilité inférieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT

3 3.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les autres immobilisations corporelles et incorporelles, figurent dans les comptes consolidés à leur prix d'acquisition ou de production, ou à leur juste valeur si elles ont été acquises dans le cadre d'une acquisition, diminué des amortissements cumulés et des dépréciations liées à des pertes de valeur constatées.

Les frais financiers spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Des relations contractuelles identifiées dans le cadre de la prise de contrôle de Groupe COLOCATERE au 1er février 2022 a conduit à inscrire à l'actif un portefeuille clients de mandats de gérance et de location. Ces relations contractuelles sont considérées à durée de vie indéfinie et sont soumises à test de dépréciation à chaque clôture. Le test de dépréciation est établi sur la base du chiffre d'affaires de l'exercice clos valorisé par un multiple du secteur de l'administration des biens sur les activités concernées par le portefeuille de mandats.

Le portefeuille d'agent commercial a été acquis en 2002 par le Groupe et est inscrit à l'actif à son coût d'acquisition, tel qu'il a été contrôlé par un commissaire aux apports.

Lorsque cela est applicable, le coût total de l'actif corporel est réparti entre ses différents éléments constitutifs, chaque élément étant comptabilisé séparément. Tel est le cas lorsque les différentes composantes d'un actif ont des durées d'utilité différentes ou qu'elles procurent des avantages à l'entreprise selon un rythme nécessitant l'utilisation d'un taux et d'un mode d'amortissement différents.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction du rythme des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, en fonction de leur utilisation probable.

A ce titre, les durées suivantes sont généralement retenues :

- Logiciel 1 à 5 ans
- Constructions 10 à 20 ans
- Agencements, aménagements, installations 5 à 20 ans
- Mobiliers, matériels de bureaux 5 à 10 ans
- Matériels informatiques 3 à 5 ans

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3 3.4 Contrats de location

3 3.4.1 Contrats de credit-bail et contrats assimiles

Les immobilisations significatives financées au moyen de contrats de crédit-bail et contrats assimilés sont présentées à l'actif pour la juste valeur, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux dus au titre de la location. En contrepartie, une dette financière est constatée au passif du bilan. Conformément à la doctrine comptable, sont retraités les contrats de location qui transfèrent au locataire l'essentiel des risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué, que cette propriété soit effectivement transférée en fin du contrat ou non.

Les redevances enregistrées parmi les loyers dans les comptes individuels sont annulées et ventilée entre la constatation d'une charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt restant dû.

Ces immobilisations sont amorties selon le mode et les durées d'utilité des biens financés, selon les règles du Groupe.

Si le transfert de propriété à l'issue du contrat est peu probable, les immobilisations correspondantes seront amorties sur la durée la plus courte de leur durée d'utilité ou de la durée du contrat.

L'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4.2 Contrats de location simple

Les contrats de location ne répondant pas aux critères de qualification des contrats de crédit-bail ou contrats assimilés et dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages économiques inhérents à la propriété de l'actif sont comptabilisés en contrats de location simple. Les paiements au titre de ces contrats sont comptabilisés dans les charges linéairement sur la durée du contrat. Les paiements minimaux futurs dus sont présentés dans les engagements financiers.

3.3.5 Dépreciations des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés, à durée de vie définie ou indéfinie, font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe des indices de pertes de valeur, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, et que leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.6 Immobilisations financieres

Les immobilisations financières sont constituées de :

- Participations ne répondant pas aux critères présentés en note 3.2.2 ci-dessus, et de participations répondant aux critères présentés en note 3.2.2 ci-dessus mais non consolidées du fait de leur caractère non significatif. Ces participations sont initialement comptabilisées pour leur prix d'acquisition (frais de transaction inclus). A chaque arrêté, ces participations sont évaluées à leur juste valeur. En l'absence de marché actif, le Groupe évalue la juste valeur d'une participation non consolidée sur la base d'une quote-part de capitaux propres et sur les perspectives de rentabilité de la participation. Les variations de juste valeur sont enregistrées en charges financières.

- La part des avances consenties par des sociétés du Groupe (relative à des sociétés autres que celles intégrées globalement) est inscrite dans les créances rattachées à des participations.

- Prêts, dépôts et cautionnements : ces actifs sont comptabilisés sur la base des montants payés. En cas de signe objectif de perte de valeur, une dépréciation est enregistrée pour la différence entre la valeur comptable et la valeur de recouvrement estimée c'est-à-dire les flux de trésorerie futurs estimés

3.3.7 Titres mis en equivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participations, cf. Note 3.3.5.

3.3.8 Stocks et en cours

Les stocks d'encours de construction de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, le coût des V.R.D., le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Les stocks d'encours de rénovation de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition de l'immeuble, les frais annexes, le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Aucun frais financier n'est incorporé dans le prix de revient des stocks. Les charges financières sur les opérations sont comptabilisées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Le prix de revient du stock d'encours est retraité des marges internes dégagées à l'occasion des opérations réalisées entre les sociétés du Groupe.

Une dépréciation des stocks est constatée lorsque leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur prix de revient.

3.3.9 Creances clients

Pour l'activité de promotion, tant que le programme n'est pas livré, les règles de présentation utilisées sont les suivantes :

- Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement depuis le démarrage de l'opération ;
- Au passif du bilan sont présentés les appels de fonds reçus des clients pour les actes de vente signés en l'état futur d'achèvement.

Pour l'activité vente de biens, les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement des travaux réalisés par les sous-traitants des lots vendus à la découpe.

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance du fait de difficultés de recouvrement est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont déterminées client par client.

3.3.10 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition, éventuellement dépréciées des moins-values latentes.

Les titres d'autocontrôle destinés à être attribués aux salariés de manière explicite sont classés parmi les valeurs mobilières de placement.

3.3 11 Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue. Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dette financières » mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.3.12 Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée dès qu'il existe une obligation, nettement précisée quant à son objet, résultant d'événements survenus ou en cours, et rendant probable une sortie de ressources mais dont l'échéance reste incertaine. Le montant provisionné est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date de clôture, en excluant les produits éventuellement attendus. Chaque risque ou charge fait l'objet d'une évaluation au cas par cas à la date de clôture et les provisions sont ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

La provision pour garantie locative correspond à l'estimation du coût du risque de non-location de locaux dans le cadre de contrats en garantissant l'occupation pendant les 12 mois suivant la livraison.

Les situations nettes négatives des sociétés mises en équivalence sont présentées en provisions.

3 3.13 Engagement de retraite

Les engagements de retraite supportés par le Groupe sont constitués des indemnités de fin de carrière et des régimes de retraites complémentaires. La législation prévoit que les indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le Groupe répartit ainsi les droits à prestation de manière linéaire à partir de la date de prise de

service du membre du personnel.

Le Groupe évalue et comptabilise ses engagements de retraites selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetés conformément à la recommandation ANC 2013-02 du 7 novembre 2013. Le Groupe n'a pas appliqué les dispositifs de plafonnement des droits au titres des engagements postérieurs à l'emploi suite à la publication de la Recommandation ANC émise le 5 novembre 2021.

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie activité des salariés. L'incidence des variations d'hypothèses actuarielles et le coût des services passées sont constatés immédiatement en compte de résultat. Ces engagements sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. Les hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite sont présentées en Note 6.11.

3.3 14 Dettes financieres

Les dettes financières sont enregistrées à leur juste valeur au moment de leur acquisition (coût de transaction inclus) puis sont comptabilisés ultérieurement au coût amorti.

Le Groupe applique la méthode obligatoire du Règlement ANC n°2020-01 consistant à étaler sur la durée de vie de l'emprunt les frais d'émission et les primes de remboursement et d'émission d'emprunts obligataires.

Le Groupe ne dispose pas d'instruments dérivés, ni d'instruments de couverture, ni d'instruments de financement du BFR.

3 3 15 Fiscalite

3.3.15.1 Impôts différés

Le montant de l'impôt effectivement dû à la clôture d'un exercice est corrigé de l'impôt différé calculé selon la méthode du report variable. Conformément au règlement 2020-01, l'approche dite « bilantielle » a été retenue. Ce calcul tient compte :

- Des décalages temporaires d'imposition liés aux différences entre la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs identifiables et leur valeur fiscale au bilan ;
- Des déficits fiscaux dont la récupération est probable ;
- Des impositions non récupérables liées aux distributions de résultats internes au Groupe ;
- Des impôts liés aux opérations de retraitement, d'ajustement et d'élimination pratiquées en consolidation.

Les différences permanentes telles que les dépréciations des écarts d'acquisition ne font pas l'objet d'une fiscalité différée.

Du fait de l'existence d'un Groupe fiscal et de la transparence fiscale des SCI qui sont imposées au niveau de chaque associé, les actifs et les passifs d'impôt différés ont fait l'objet d'une compensation globale au niveau du bilan consolidé.

Les taux d'imposition utilisés pour l'évaluation des impôts différés sont ceux relatifs à l'entité fiscale dont l'application est attendue lors de la réalisation de l'actif ou du règlement du passif. Le taux d'imposition retenu pour les sociétés françaises est de 25%.

Les effets de modification des taux d'imposition (report variable) sont inscrits dans le compte de résultat de la période au cours duquel le changement a été décidé par l'administration fiscale locale sauf lorsque la contrepartie a été comptabilisée initialement en capitaux propres, dans ce cas l'effet de changement de taux est comptabilisé également dans les capitaux propres.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont présentés dans les postes « Autres créances et comptes de régularisation » et « Autres dettes et comptes de régularisation », conformément au règlement ANC 2020-01.

3.3.15.2 Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés Omnium Finance, Stellium Immobilier, Stellium Courtage, Stellium invest, Imodeus, Imodeus Invest, Le Parvis Formation et Prodemial.

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2022 et concerne l'intégralité des sociétés du périmètre COLOSSEUM : COLOSSEUM, Groupe COLOCATERE, COLOCATERE SARL, COLOCATERE Exploitation et Les 4 Fantastiques.

La convention d'intégration fiscale prévoit essentiellement :

- La comptabilisation dans les filiales de la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration ;
- La comptabilisation chez la société mère en produit ou en charge de l'économie ou du supplément d'impôt réalisé par le Groupe et non lié aux déficits ;
- La comptabilisation chez la société mère des économies d'impôts réalisées du fait des déficits de certaines sociétés du Groupe.

3.3.16 Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

Les commissions liées à la commercialisation de logements sont constatées à la signature de l'acte notarié. Les commissions relatives aux produits d'épargne ou aux financements sont comptabilisées à la signature des contrats après les délais légaux de renonciation.

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

Les revenus liés à la maîtrise d'ouvrage déléguée sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

- Activité des biens immobiliers :

Les ventes et rénovations de biens immobiliers sont évalués selon la méthode à l'avancement décrite dans la note 3.3.8.

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement technique comprenant aux travaux réalisés par les sous-traitants, à la livraison du mobilier, et à la facturation des frais d'ingénierie correspondant aux études de faisabilité, de réalisation des plans de rénovation. Le chiffre d'affaires de l'activité de marchand de bien est reconnu à l'acte des lots vendus.

- Activité de gestion et de location :

Les frais de gestion et de location liées à l'activité de mandataire de logements sont constatés à la signature du mandat de gestion et au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

3.3.17 Resultat financier

Le résultat financier comprend les éléments encaissés suivants :

- Les produits financiers encaissés d'instruments financiers tels que les revenus des titres, des prêts et des créances ainsi que les produits de cessions des VMP ;

- Les charges financières décaissées telles que les charges financières sur les services bancaires, sur les emprunts, sur les locations financements ;

- Le résultat financier comprend également, le cas échéant, les éléments calculés suivants : effets de l'amortissement et de l'actualisation des éléments de la situation financière ;

- Le coût de l'endettement net est constitué des charges financières décaissées déduction faite des produits financiers encaissés.

3.3.18 Resultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

4 - Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 inclut :

- 64 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 48 sociétés civiles ;
- 1 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- 44 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 44 sociétés civiles.

4.1 Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

Les sociétés intégrées globalement et proportionnellement dans le périmètre de consolidation sont listées ci-dessous.

Les Sociétés Civiles Immobilières mises en équivalence sont présentées à la note 9.10.
Les codes Activités et méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activités	Méthodes de consolidation utilisées :
1 - Holding 2 - Conseil en placement 3 - Courtage en assurance 4 - Courtage en financement 5 - Promotion immobilière 6 - Prise de participation 7 - Construction Vente immobilière 8 - Entreprise d'Investissement 9 - Organisme de formation 10 - Prestation de services - Conseil Patrimonial 11 - Travaux et rénovation de biens 12 - Gestion locative	IG : Intégration globale IP : Intégration proportionelle

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Groupe Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	SAS	1	482 724 812	Mère	Mère	IG
SA Capvaleur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	SARL	6	491 949 822	91,65%	91,65%	IG
SAS Omnium Finance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	413 583 022	96,37%	96,37%	IG
SAS Stellium Immobilier 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	2	384 850 095	96,33%	99,99%	IG
SAS Stellium Courtage 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	3	421 956 509	96,36%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	8	538 449 612	96,37%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	4	842 612 707	96,37%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	5	420 609 554	96,37%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	399 198 571	96,37%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	9	753 459 627	96,37%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	10	810 852 129	96,37%	100,00%	IG
SAS Colosseum (4) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	907 865 828	96,37%	100,00%	IG
SAS Groupe Colocatere (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SAS	11	538 593 419	95,38%	100,00%	IG
Colocatere (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	538 931 759	95,38%	100,00%	IG
Colocatere Exploitation (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	843 680 398	95,38%	100,00%	IG
Les 4 Fantastiques (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	11	878 418 052	95,38%	100,00%	IG
Les 5F (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	7	925 585 302	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Domaine du Yearling (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	441 821 048	77,58%	99,50%	IG
SCI Aquilion (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	494 193 659	76,62%	89,50%	IG
SCI Les Cottages de Honfleur (1) (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	453 331 795	Sortante en cours d'exercice		
SCI Via Aurélia (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	497 792 077	80,95%	90,00%	IG
SCCV Roques 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	881 104 632	96,37%	100,00%	IG
SCCV Les Cottages de la Baule 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	884 252 370	77,10%	80,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	499 635 084	79,03%	90,00%	IG
SCCV Equinoxe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	888 978 590	96,37%	100,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 206 693	86,73%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 711 585	86,73%	90,00%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	501 691 976	76,13%	85,00%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	502 833 627	78,54%	85,00%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	503 540 460	90,11%	99,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	505 032 243	95,89%	99,50%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	509 713 210	90,11%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	512 681 438	90,11%	99,50%	IG
SCCV Le Jardin d'Ondine (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	499 286 029	80,95%	90,00%	IG
SCI Résidence le Ronsard 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	517 674 297	95,89%	99,50%	IG
SNC Le Pelven 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	889 770 293	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Canopée 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 719 052	48,19%	50,00%	IP
SCI Le Palais Romain 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 915 460	95,89%	99,50%	IG
SCCV Oxalis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 400 237	96,37%	100,00%	IG
SCI LC2 Lentilly 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	532 422 029	96,28%	99,90%	IG
SCCV Ancolie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 518 079	96,37%	100,00%	IG
SNC L'Evidence (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	835 397 639	Sortante en cours d'exercice		
SCCV Résidence NOVA LEZE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	841 552 979	96,32%	99,95%	IG
SCCV Résidence l'Equation (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	841 534 829	Sortante en cours d'exercice		
SCCV Résidence Cœur Vert 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	840 365 712	96,32%	99,95%	IG
SCI L'Argentera (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	807 950 944	Sortante en cours d'exercice		
SCI la Timonière (1) (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	487 737 488	Sortante en cours d'exercice		
SCCV L'Amelia (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	819 215 914	Sortante en cours d'exercice		
SCCV NEW CASTEL 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 393 860	96,32%	99,95%	IG
SCCV L'ECRIN 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 950 784	96,32%	99,95%	IG
SCCV HORIZON DE SABLE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	838 871 424	96,32%	99,95%	IG
SCCV KER ROZ 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	852 297 720	96,32%	99,95%	IG
SNC Albatros 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 305 102	96,32%	99,95%	IG
SNC Evasion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 603 589	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV L'Eden 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 607 481	96,37%	100,00%	IG
SCCV L'Efflorescence 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 593 210	96,37%	100,00%	IG
SCCV L'Envogue 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	897 726 519	96,37%	100,00%	IG
SCCV L'Orangerie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 055 573	43,37%	45,00%	IP
SCCV Venelle du Parc 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	903 030 526	57,82%	60,00%	IG
SCCV Logis Catala 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 115 922	57,82%	60,00%	IG
SCCV Oceane 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 455	96,37%	100,00%	IG
SCCV Garance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 298 352	96,37%	100,00%	IG
SCCV Oxygene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 448	96,37%	100,00%	IG
SCCV Ebene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	907 679 112	96,37%	100,00%	IG
SCCV HERMINE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 460 628	96,37%	100,00%	IG
SCCV CIRERA (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	911 901 031	96,37%	100,00%	IG
SCCV ORION(2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 097	96,37%	100,00%	IG
SCCV CABESTAN (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 071	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV LE CHANCELLOR (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 055	96,37%	100,00%	IG
SCCV AIGUE MARINE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 438 764	96,37%	100,00%	IG
SCCV FLEURS BLANCHES (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 453 011	96,37%	100,00%	IG

(1) Concernant les sociétés faisant l'objet d'une convention de croupier, le pourcentage d'intérêts présenté est retraité de la part des résultats revenant au croupier. En revanche, le pourcentage de contrôle n'est pas impacté de cette participation dans la mesure où le tiers n'a pas la qualité d'associé.

(2) Sociétés entrées dans le périmètre de consolidation au cours de la période.

(3) Sociétés sorties du périmètre de consolidation au cours de la période.

(4) La société Omnium Finance dispose d'un contrôle de 100% sur la société COLOSSEUM et ses filiales au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et de l'engagement de réalisation des promesses d'achat portant sur 45% des actions de COLOSSEUM détenues par un actionnaire minoritaire au 1er février 2022 (cf. Note 3.2.4).

Le taux d'intérêt dans COLOSSEUM et ses filiales est de 98.97% au 31 décembre 2022 suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de Groupe COLOCATERE.

4.2 Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
7 SCCV créées sur la période	96,37%	Souscriptions à la création	14
SAS Groupe Colocatère	96,37%	Prise de participation	25 776
Colocatère SARL	96,37%	Prise de participation	1
Colocatère Exploitation SARL	96,37%	Prise de participation	1
Les 4 Fantastiques	96,37%	Prise de participation	82
Les 5 F	96,37%	Création	150
Total			26 024

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
8 SCI liquidées au terme de leur objet	De 45,29% à 96,37%	De 45,29% à 96,37%	-

5 - Informations permettant la comparabilité des comptes

5.1 Durée de l'exercice

Les exercices 2021 et 2022 comprennent 12 mois d'activité du groupe à l'exception des sociétés du GROUPE COLOCATERE et ses filiales qui comprennent 10 mois d'activité.

6 - Informations relatives aux postes du bilan

6.1 Evolution des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclassement	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition (1)	20 326			24 560		44 886
Logiciels	6 412	302		272	9	6 994
Dont location financement	*2 219*					*2 219*
Portefeuille agent commercial (2)	1 434					1 434
Relations contractuelles (3)				2 920		2 920
Immob. incorporelles en cours (4)	63	122			(9)	177
Amortissement	(18 081)	(784)		(83)		(18 948)
Dont location financement	*(2 219)*					*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 441)*					*(14 441)*
Dépréciations						
Total net	**10 155**	**(360)**		**27 669**		**37 464**

(1) L'écart d'acquisition d'OMNIUM FINANCE n'est plus amorti à compter au 1er janvier 2016. La direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2022. L'écart d'acquisition se décompose de la manière suivante :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Var. de périm	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2022
Omnium Finance (1)	20 021					20 021
Groupe Colocatere					24 560	24 560
Imodeus	92					92
Stellium Immobilier	213					213
Stellium Immobilier Inc	0					0
Stellium Agence Immobilière Inc						0
Amortissement	(14 441)					(14 441)
Total	**5 885**				**24 560**	**30 445**

(en millieurs d'euros)	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dot.	Var. de périm	Cumul Amort.	Valeur nette
Omnium Finance (1)	14/06/2005	20 021	15 ans	0	0	(14 136)	5 885
Groupe Colocatere	01/02/2023	24 560	illimité		24 560		24 560
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans	0	0	(92)	0
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans	0	0	(213)	0
Total		**44 886**				**(14 441)**	**30 445**

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 31 décembre 2022 et la valeur d'utilité obtenue par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés est supérieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE

(2) Des tests de dépréciation sont réalisés sur les portefeuilles d'agent commercial et une

provision est comptabilisée le cas échéant.

(3) Des tests de dépréciation sont réalisés sur les relations contractuelles et une provision est comptabilisée le cas échéant. Ils correspondent aux relations contractuelles de la société COLOCATERE SARL, dont 2 358 K€ pour la gestion et 562 K€ pour la location.

(4) L'augmentation du poste « logiciel » correspond aux coûts de développement du projet CUBE avec 3 nouvelles mises en service sur l'exercice. Il s'agit du projet de transformation digitale du Groupe initié en 2019, qui couvre l'ensemble des outils proposés aux consultants pour l'ensemble des métiers du groupe. Les premières mises en services ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021. La durée d'amortissement est de 5 ans.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	Reclassement	31 décembre 2021
Ecart d'acquisition	20 404				20 326
Logiciels	3 595	11		2 807	6 412
Dont location financement	*2 219*				*2 219*
Portefeuille agent commercial	1 434				1 434
Immob. incorporelles en cours	1 716	1 168	(14)	(2 807)	63
Amortissement	(17 993)	(166)			(18 081)
Dont location financement	*(2 219)*				*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 519)*				*(14 441)*
Dépréciations					
Total net	**9 156**	**1 012**	**(14)**		**10 155**

6.2 Evolution des immobilisations corporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclassement	31 décembre 2022
Installations techniques				3		3
Autres immob. corporelles	2 876	550	(124)	924	184	4 411
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours	67	374			(184)	256
Amortissements	(2 342)	(388)	124	(246)		(2 851)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**602**	**536**	**0**	**681**		**1 819**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	Reclassement	31 décembre 2021
Installations techniques					
Autres immob. corporelles	2 634	247			2 880
Dont location financement	*250*				*250*
Immob. corporelles en cours (1)		63			63
Avances et acompte sur immo corp					
Amortissements	(2 174)	(168)			(2 342)
Dont location financement	*(250)*				*(250)*
Total net	**460**	**142**			**602**

6.3 Evolution des immobilisations financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2022
Titres de participation non consolidés (1)	0	0	(0)	100	100
Créances rattachées à des participations (2)	360	1 948	0	7	2 314
Autres immobilisations financières	187	225	(171)	39	281
Total des immobilisations financières brutes	**547**	**2 173**	**(171)**	**146**	**2 696**
Dépréciation des titres	1			(100)	(100)
Dépréciation des créances	(250)				(250)
Total des dépréciations	**(249)**			**(100)**	**(350)**
Total des immobilisations financières nettes	**298**	**2 173**	**(171)**	**46**	**2 345**

(1) Ces titres de participations non consolidés correspondent aux BSA détenus par Groupe COLOCATERE dans la société Eden Initiative.

(2) Au 31 décembre 2022, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence ou aux sociétés non consolidées dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 2 314 K€ en 2022 contre 360 K€ en 2021.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	31 décembre 2021
Titres de participation non consolidés	(0)		(0)	0
Créances ratt. à des participations	349	39	(30)	358
Autres immobilisations financières	180	8	(0)	189
Total des immobilisations financières brutes	**529**	**48**	**(30)**	**547**
Dépréciation des titres	0			1
Dépréciation des créances	(232)	(18)		(250)
Total des dépréciations	**(232)**	**(18)**		**(249)**
Total des immobilisations financières nettes	**300**	**29**	**(31)**	**298**

6.4 Titres mis en équivalence

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Var. de périm	Distribution	Résultat	31 décembre 2022
45 sociétés de promotion immobilière	23	(1)	(12)	4	14
Total	**23**	**(1)**	**(12)**	**4**	**14**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2020	Var. de périm	Distribution	Résultat	31 décembre 2021
65 sociétés de promotion immobilière	22		(9)	10	23
Total	22		(9)	10	23

6.5 Stocks et en cours

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation [1]
Programmes en cours de construction (1)	22 390	17 180	5 210
Dépréciation (2)	(1 648)	(1 462)	(186)
Valeur nette	**20 742**	**15 718**	**5 024**
Prestations de services en cours (3)	4 234	3 991	243
Stocks de marchandises		18	(18)
Dépréciation	(12)	(41)	29
Stocks nets	**24 964**	**19 686**	**5 278**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de 5 210 K€.

(2) Les stocks relatifs à 3 programmes immobiliers sont dépréciés pour un montant total de 1 648 K€ au 31 décembre 2022.

(3) Stocks de prestations de services en cours portés par Imodeus Invest. La variation de stocks de 243 K€ au 31 décembre 2022 est présentée en compte de résultat dans la rubrique « Production stockée ».

6.6 Avances et acomptes versés

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Avances aux conseillers	46	33
Autres avances et acomptes	64	25
Avances et acomptes	**110**	**58**

6.7 Créances clients

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Créances clients et comptes rattachés	42 645	22 960
Dépréciation pour créances douteuses	(1 576)	(1 547)
Créances clients nettes	**41 069**	**21 412**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2022 à 19 078 K€ contre 9 566 K€ au 31 décembre 2021 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.12) pour des montants respectifs de 15 156 K€ au 31 décembre 2022 et 11 642 K€ au 31 décembre 2021.

Les créances des sociétés de distribution s'élèvent à 18 012 K€ au 31 décembre 2022 contre 11 781 K€ au 31 décembre 2021.

Les créances clients issues de Groupe COLOCATERE et ses filiales s'élèvent à 3 591 K€ au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, le montant des dépréciations sur créances douteuses s'élève à 1 576 K€ au 31 décembre 2022 contre 1 547 K€ au 31 décembre 2021.

Les dépréciations constatées au 1er février 2022 sur les créances clients issues du GROUPE COLOCATERE et ses filiales s'élevaient à 85 K€.

6.8 Autres créances et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Comptes courants (1)	192	211
Personnel et organismes sociaux débiteurs	3	17
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement) (2)	5 591	4 592
Autres créances (3)	2 190	6 691
Charges constatées d'avance (4)	839	884
Impôts différés actif	341	
Autres créances brutes	**9 156**	**12 395**
Dépréciation des autres créances	(1 747)	(1 759)
Autres créances nettes	**7 410**	**10 636**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 192 K€ au 31 décembre 2022.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues par les SCI pour environ 2,8 M€ (3 M€ en 2021) et par les autres sociétés pour environ 2,5 M€ (1,5 M€ en 2021).

(3) Au 31 décembre 2022 les autres créances concernent principalement :

a. 1 435 K€ de créances auprès de Neom Industrie qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100%, ainsi que 337 K€ chez IMODEUS INVEST et 252 K€ chez COLOCATERE SARL ;

b. 283 K€ d'autres créances comptabilisées par les sociétés issues du GROUPE COLOCATERE.

(4) Les charges constatées d'avance concernent majoritairement les SCI pour 7 K€ (charges de frais package) et les sociétés commerciales pour 817 K€ (loyers, conventions, challenges).

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	192	192		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	3	3		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	5 591	5 591		
Autres créances	2 190	2 190		
Charges constatées d'avance	839	839		
Autres créances brutes	**8 815**	**8 815**		

6.9 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
SICAV & OPCVM (1)	29 203	35 428
Dépréciations	(1 901)	(1 701)
Disponibilités	25 633	23 864
Intérêts courus non échus sur disponibilités	141	44
Trésorerie active (2)	**53 076**	**57 636**
Découvert bancaire	(3 543)	(1 394)
Intérêts courus non échus passif		
Trésorerie passive (3)	**(3 543)**	**(1 394)**
Trésorerie nette	**49 534**	**56 243**

(1) La valeur nette comptable des valeurs mobilières de placement s'élève à 27 302 K€ au 31 décembre 2022 contre 33 727 K€ lors de l'exercice précédent.

(2) Dont 2 330 K€ au 31 décembre 2022, et 4 039 K€ au 31 décembre 2021, de trésorerie

sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(3) Dont 2 084 K€ au 31 décembre 2022 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain à la promotion immobilière. Ces crédits s'élevaient à 1 372 K€ à fin 2021.

6.10 Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires

6.10.1 Composition du capital social

		Nombre de titres				
Catégories de titres	**Valeur nominale**	**Au début de l'exercice**	**Créés pendant l'exercice**	**annulés pendant l'exercice**	**Remboursés pendant l'exercice**	**En fin d'exercice**
Actions vote simple, Catégorie A	6	5 932 896				5 932 896
Total		**5 932 896**				**5 932 896**

Le capital social de la société GROUPE OMNIUM FINANCE est détenu par Monsieur CHAUSSON Xavier à 99,85%.

6.10.2 Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	**Capital**	**Primes**	**Réserves et résultat consolidés**	**Total capitaux propres**
Au 31 décembre 2020	**35 597**	**1 699**	**13 479**	**50 776**
Résultat net de l'exercice			9 977	9 977
Distributions de dividendes			(5 041)	(5 041)
Au 31 décembre 2021	**35 597**	**1 699**	**18 415**	**55 713**
Résultat net de l'exercice			17 207	17 207
Distributions de dividende			(14 354)	(14 354)
Au 31 décembre 2022	**35 597**	**1 699**	**21 269**	**58 565**

6.10.3 Tableau de variation des intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2020	**1 523**
Résultat de l'exercice	332
Distribution de dividendes	(109)
Intérets minoritaires au 31/12/2021	**1 746**
Résultat de l'exercice	720
Variations de périmètre	295
Distributions de dividendes	(152)
Augmentation de capital	77
Intérets minoritaires au 31/12/2022	**2 686**

6.11 Provisions pour risques et charges

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Dotations	Reprises provisions utilisées	Variation de perimètre	31 décembre 2022
Sociétés mises en équivalence	68				68
Indemnité départ retraite (1)	284	6	(14)	39	315
Garantie Locative	23		(23)		
Autres prov. pour risques et charges	5 685	189	(5 270)	34	638
Indemnisation clients	23		(23)		
Provisions pour risques et charges	**6 084**	**196**	**(5 330)**	**73**	**1 022**
Contribution sociale sur AGA (2)	1 098	701			1 799
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**1 098**	**701**			**1 799**
TOTAL PROVISIONS	**7 182**	**897**	**(5 330)**	**73**	**2 821**

(1) Les hypothèses suivantes ont été retenues pour l'évaluation de la provision pour indemnité de départ à la retraite :

- taux d'actualisation : 3.77 % ;
- taux de turnover moyen : 4.57% pour les cadres et 11.24 % pour les non-cadres ;
- taux de revalorisation des salaires : 3% ;
- âge de départ à la retraite à 62 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales moyen 48,30%

Le Groupe n'a pas appliqué la méthode n°2 de la recommandation ANC n°2013-02 (méthode identique à la norme IAS 19) pour évaluer les Indemnités de fin de carrière (IFC) par cohérence avec les exercices antérieurs. Cette recommandation a été mise à jour le 7 novembre 2021 par l'ANC pour tenir compte des nouvelles dispositions relatives au plafonnement des droits des IFC. L'impact de la mise à jour de cette méthode est jugé peu significative.

(2) Contribution patronale estimée sur les AGA et enregistrées au prorata temporis de la période d'acquisition.

Les variations de la période précédentes sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Dotations	Reprises provisions utilisées	Reprises provisions non utilisées	Variation du taux de conversion	31 décembre 2021
Sociétés mises en équivalence	68					68
Indemnité départ retraite (1)	245	39				284
Garantie Locative	8	23	(8)			23
Autres prov. pour risques et charges (2)	6 224	409	(239)	(689)	(29)	5 676
Indemnisation clients	23					23
Provisions pour risques et charges	**6 568**	**471**	**(239)**	**(689)**	**(29)**	**6 081**
Contributions actions gratuites	95	1 003				1 098
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**95**	**1 003**				**1 098**
TOTAL PROVISIONS	**6 663**	**1 474**	**(239)**	**(689)**	**(29)**	**7 179**

6.12 Dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. périmètre	31 décembre 2022
Prêt Garanti par l'Etat (1)	5 000		(60)	1 000	5 940
Dettes sur acquisition de titres de participations (2)				8 570	8 570
Emprunt senior (3)		12 000			12 000
Emprunt auprès établissement de crédit (4)	2 411	50	(28)		2 433
Dépôts et cautionnements reçus		19	(22)	48	45
Interêts courus sur emprunts		21			21
Concours bancaires courants (5)	1 393	1 020		1 130	3 542
Emprunts et dettes financières	**8 804**	**13 110**	**(110)**	**10 747**	**32 551**

(1) La société STELLIUM IMMOBILIER a souscrit en 2020 un prêt garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 5 M€. La dette de PGE de 5 M€ a été présentée sur une échéance « à plus de 1 an et moins de 5 ans » car le remboursement doit s'effectuer au plus tard à fin décembre 2025.

(2) Dette relative à l'engagement d'acquisition des actions COLOSSEUM auprès d'un associé minoritaire (cf. Note 3.2.4) ;

(3) La société COLOSSEUM a souscrit un emprunt bancaire Senior auprès d'un pool de banques françaises pour un montant de 12 000 K€ dont une tranche A de 8 400 K€ à rembourser sur 5 années et une tranche B de 3 600 K€ à rembourser in fine en février 2026. La tranche A fait l'objet d'un taux d'intérêt à 1,45% ajusté du calcul de ratio R1 et du taux EURIBOR 3 mois et la tranche B d'un taux d'intérêt à 1,75% et du taux EURIBOR 3 mois.

(4) La société Omnium Finance a souscrit un emprunt auprès de CIC pour un montant de 2 450 K€ dont 2 400 K€ ont été tirés à la clôture du 31 décembre 2021.

(5) Cf. renvoi (3) de la note 6.9, les concours bancaires courants correspondent à des crédits d'accompagnement relatif à la promotion immobilière par les SCI et par la société LES 4 FANTASTIQUES.

Echéances des Dettes financières :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Prêt Garanti par l'Etat (1)	5 940		5 940	
Dettes sur acquisition de titres de participations (2)	8 570	697	7 873	
Emprunt senior (3)	12 000		12 000	
Emprunt auprès établissement de crédit (4)	2 433	1 680	753	
Dépôts et cautionnements reçus	45	45		
Interêts courus sur emprunts	21	21		
Concours bancaires courants (5)	3 542	3 542		
Dettes financières	**32 551**	**5 985**	**26 566**	

Les variations de la période précédentes sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	31 décembre 2021
Prêt Garanti par l'Etat	5 000			4 999
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	31	2 400	(20)	2 411
Dépôts et cautionnements reçus				
Concours bancaires courants	2 118		(724)	1 393
Emprunts et dettes financières	**7 149**	**2 400**	**(744)**	**8 803**
Total des Dettes financières	**7 149**	**2 400**	**(744)**	**8 803**

6.13 Avances et acomptes reçus

15 156 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 20 K€ d'avances ont été reçus par Stellium Financement au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2021, 11 642 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 12 K€ d'avances ont été reçus par Stellium Financement (voir note 6.7).

6.14 Dettes fournisseurs

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	33 163	21 273
Dettes fournisseurs	**33 163**	**21 273**

6.15 Autres dettes et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation
Dettes sociales	5 247	3 129	2 118
Dettes fiscales (1)	13 208	5 467	7 741
Créditeurs divers (2)	2 198	2 208	(10)
Comptes courants (3)	329	1 531	(1 202)
Autres dettes	81	81	
Dettes rattachées à des participations	93	115	(22)
Produits constatés d'avance	1 668	1 235	432
Autres dettes présentées en BFR	**22 824**	**13 767**	**9 057**
Impôt différés passif			
Dividendes à payer	1	0	1
Fournisseurs d'immobilisations	422	183	239
Impôts différés passif	16	185	(169)
Autres dettes totales	**23 263**	**14 135**	**9 296**

L'échéance des Autres Dettes est à moins d'un an.

(1) Les dettes fiscales concernent principalement des dettes de TVA dans les SCI et les sociétés commerciales.

(2) Avoir à établir et appels de fonds des clients à l'avancement pour les SCI.

(3) Comptes courants hors groupe

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat

7.1 Chiffre d'affaires

Voir détail en note 9.1 : information sectorielle.

7.2 Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Production stockée (1)	1 535	3 302
Production immobilisée	575	
Transfert de charges	343	104
Autres produits (2)	730	623
Total	**3 182**	**4 029**

(1) La production stockée est principalement portée par la société LES 4 FANTASTIQUES en 2022. Elle était liée à l'acquisition d'un foncier significatif par Imodeus Invest en 2021.

(2) Dont 399 K€ au titre des sociétés commerciales, 276 K€ au titre des SCI et 60 K€ au titre des sociétés de GROUPE COLOCATERE et de ses filiales au 31 décembre 2022.

7.3 Achats consommés

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Achats de marchandises	(71)	(5)
Achats d'études et prestations de services	(78)	(177)
Achats de travaux et sous-traitance	(20 324)	(3 837)
Achats non stockés de matières et fournitures	(581)	(133)
Variation stocks de marchandises	(18)	3
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(26 386)	(12 913)
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	370	394
Total	**(47 088)**	**(16 668)**

7.4 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Rémunérations du personnel	(12 128)	(6 601)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(6 500)	(3 718)
Autres charges de personnel	(412)	(329)
Participation des salariés	(854)	(534)
Total	**(19 894)**	**(11 181)**

7.5 Autres charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Sous-traitance	(2 001)	(1 531)
Locations immobilières et charges locatives	(2 192)	(1 063)
Locations mobilières et charges locatives	(612)	(368)
Autres services extérieurs	(2 119)	(1 033)
Primes d'assurances	(1 103)	(576)
Autres services extérieurs	(148)	(140)
Personnel détaché et interimaire	(209)	(191)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(69 831)	(48 668)
Publicité, publications, relations publiques	(874)	(474)
Transport	(44)	(14)
Déplacements, missions et réceptions	(5 478)	(2 965)
Frais postaux et frais de télécommunications	(187)	(110)
Frais bancaires	(222)	(206)
Autres charges externes	(1 007)	(181)
Autres charges	(213)	(1 244)
Total	**(86 242)**	**(58 764)**

7.6 Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(1 173)	(335)
Dotations aux amortissements nettes	**(1 173)**	**(335)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant (1)	(268)	(232)
Dotations aux provisions (2)	(123)	(458)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (3)	172	628
Reprises aux provisions (4)	677	909
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**459**	**847**
Total dotations nettes	**(714)**	**512**

(1) Dont (240) K€ de dépréciations des stocks chez les SCI et (28) K€ de dépréciations chez les sociétés commerciales au 31 décembre 2022 ;

(2) Dont (117) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et dont (6K€) concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2022 ;

(3) Dont 105 K€ au titre des filiales et 68K€ au titre des SCI au 31 décembre 2022;

(4) Dont 245 K€ au titre des sociétés commerciales, 20 K€ chez GROUPE COLOCETERE SARL et 396 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2022.

7.7 Résultat financier

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Intérêts et charges assimilées (1)	(1 228)	(403)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions	(1 900)	(1 719)
Charges financières	**(3 128)**	**(2 121)**
Autres intérêts et produits assimilés	178	39
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	371	80
Reprises dépréciations et provisions	1 699	1 801
Produits financiers	**2 247**	**1 920**
Total	**(881)**	**(201)**

(1) Dont 383 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie

financière d'achèvement portés par les SCI contre 350 K€ au 31 décembre 2021

7.8 Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges exceptionnelles sur opération de gestion (1)	(4 806)	(1 058)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(8)	(11)
Dotations exceptionnelles	(8)	(2)
Résultat de liquidation des sociétés (2)	1 409	1 430
Valeur comptable des titres cédés		(390)
Charges exceptionnelles	**(3 413)**	**(31)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion (3)	1 706	
Produits de cession des titres	1	
Autres reprises exceptionnelles (1)	4 600	22
Produits exceptionnels	**6 308**	**22**
Total	**2 895**	**(9)**

(1) Dont 4 676 K€ de charges exceptionnelles portées par Stellium Immobilier au 31 décembre 2022 relatives à des règlements des contentieux MVLR1 et MVLR2. Ces charges exceptionnelles sont à mettre en relation avec la reprise sur provision exceptionnelle reprise sur l'exercice.

(2) Dont 1 350 K€ de résultat de dilution sur Omnium Finance suite aux augmentations de capital souscrites par les sociétés CHA, BA et BOU et des cadres managers. Dont 52 K€ de résultat de dilution sur COLOSSEUM suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de Groupe COLOCATERE, et 6K€ au résultat de liquidation des SCI.

(3) Dont 1 700 K€ de produits exceptionnels portés par Stellium Immobilier au 31 décembre 2022 relatives à des indemnisations perçues dans le cadre des contentieux MVLR1 et MVLR2.

7.9 Impôt sur les résultats

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges d'impôts exigibles	(5 350)	(2 084)
(Charges) produits nets d'impôts différés	(420)	(517)
Total	**(5 769)**	**(2 601)**

7.9.1 Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net comptable	**17 927**	**10 308**
Intérêts minoritaires	720	(332)
Impôt sur les résultats	(5 769)	(2 601)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**22 977**	**13 241**
Taux d'impôt	25,00%	26,50%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(5 744)**	**(3 509)**
Quote-part de dividendes	(607)	(86)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	(3)	3
Différences permanentes	(38)	43
Effet du résultat des SCI	452	
Résultat de dilution	299	
Produits liés à l'application du régime fiscal de Groupe	(234)	
Déficits nés sur la période et non reconnus	(144)	848
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus	451	
Crédit d'impôts	(42)	
Effet des intérêts minoritaires	(159)	87
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(5 769)**	**(2 601)**

7.9.2 Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	933	233	
Frais d'acquisitions	618	155	
Imposition des capitaux propres des SCI			
Engagements de retraite	313	78	
Fiscalisation des SCCV	(1 900)		(475)
Autres retraitements de consolidation	370	93	
Activation des déficits à hauteur des IDP	958	240	
Compensation sur une même entité		(475)	475
Total		**323**	**(1)**

Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables des sociétés Groupe COLOCATERE et ses filiales sont reconnus à hauteur de 224 K€ au 1er février 2022 compte tenu de l'utilisation de ces déficits sur l'exercice clos au 31 décembre 2022. Les impôts différés sur ces déficits fiscaux reportables s'élèvent à hauteur de 112 K€ au 31 décembre 2022.

L'impôt différé sur le déficit fiscal reportable du groupe intégré COLOSSEUM est reconnu pour un montant de 128 K€ au 31 décembre 2022 compte tenu des perspectives de récupération sur les prochains exercices fiscaux. Le déficit fiscal de la société COLOSSEUM avant intégration fiscale n'a pas été reconnue pour 13 K€ au 31 décembre 2022.

Le groupe d'intégration fiscale d'Omnium Finance ne dispose plus de déficit fiscal reportable au 31 décembre 2022 suite à l'utilisation du déficit sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie

8.1 Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	6.1	(424)	(1 179)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	6.2	(924)	(310)
Acquisition d'immobilisations financières	6.3	(54)	(8)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		239	(89)
Total		(1 163)	(1 586)

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles		1	0
Produits de cession des titres CAP VALEUR		0	0
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		1	0

8.2 Dotations nettes aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Amortissement sur écart d'acquisition	*6.1*	0	0
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*6.1*	784	166
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	*6.2*	388	168
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	*6.3*	(5)	18
Dotations nettes aux provisions	*6.11*	(5 135)	(457)
TOTAL		(3 968)	(105)

8.3 Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2021	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	31 décembre 2022
Stocks	6.5	19 686	2 645	2 633	0	24 964
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	6.7 & 6.13	9 759	17 175	(1 042)	0	25 892
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	6.8	10 635	(3 817)	254	0	7 072
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	6.6 & 6.14	21 216	7 950	3 888	0	33 053
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	13 767	10 528	(1 474)	0	22 821
TOTAL		**5 098**	**(2 475)**	**(569)**	**0**	**2 054**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2020	Variation BFR	Ecart de conversion	Autres (1)	31 décembre 2021
Stocks	6.5	10 014	9 672	0	0	19 686
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	6.7 & 6.13	10 768	(1 008)	0	0	9 759
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	6.8	8 343	2 293	(0)	0	10 635
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	6.6 & 6.14	17 382	3 841	(8)	8	21 216
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	10 208	3 593	(34)	0	13 767
TOTAL		**1 535**	**3 523**	**42**	**(8)**	**5 097**

8.4 Flux liés aux variations de périmètre

VARIATIONS DE PERIMETRE (en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Coût d'acquisition des titres GROUPE COLOCATERE SAS et ses	(21 176)	
Trésorerie acquise du GROUPE COLOCATERE SAS et ses filiales	2 642	
TOTAL	**(18 534)**	**0**

9 – Autres informations

9.1 Information sectorielle

Les informations sectorielles sont présentées autour de deux branches d'activité correspondant à la structure de direction du Groupe :

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière.

L'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée portée par la société Imodeus est regroupée au sein de la branche Promotion immobilière.

La colonne « Holding/Eliminations inter secteurs » regroupe les opérations et soldes de bilan d'OMNIUM FINANCE et la suppression des opérations et soldes de bilan entre les différents secteurs.

9.1.1 Information sectorielle des postes du résultat

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Groupe	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Ventes à clients externes	40 440		105 159	78 674	27 926	17 155	9		173 534	95 829
Ventes inter-secteurs				611				(611)		
Chiffres d'affaires net	**40 440**		**105 159**	**79 285**	**27 926**	**17 155**	**9**	**(611)**	**173 534**	**95 829**
Résultat d'exploitation y compris dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	711		19 616	13 430	1 683	525	(338)	(846)	21 672	13 109
Résultat financier	(579)		145	30	(456)	(377)	8	146	(882)	(202)
Résultat exceptionnel	(111)		1 586		(11)	(110)	1 438	102	2 902	(8)
Impôts	(47)		(5 353)	(3 283)	(165)	(66)	(204)	748	(5 769)	(2 601)
Quote-part résultat net entreprises cédées										
Quote Part de résultat M.E.E					4	10			4	10
Part revenant aux minoritaires	1		(580)	(266)	(149)	(103)	8	37	(720)	(332)
Résultat Net	**(25)**		**15 413**	**9 911**	**906**	**(121)**	**912**	**187**	**17 206**	**9 977**

Les principales options de présentation des données sectorielles du résultat sont les suivantes :

- Les éliminations des opérations inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat de la holding « Omnium Finance » apparaît à la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat est présenté jusqu'au résultat net de la période.

9.1.2 Information sectorielle des postes du bilan

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Omnium Finance	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immobilisations	20 165		1 096	1 213	4 346	514	16 036	9 351	41 643	11 078
Actif circulant (hors trésorerie)	9 026	63	39 091	19 592	23 364	19 384	2 072	12 754	73 553	51 793
Disponibilités et VMP	2 901		15 658	26 061	5 373	6 192	29 144	25 382	53 076	57 635
Total Actif	**32 092**	**63**	**55 845**	**46 865**	**33 083**	**26 090**	**47 252**	**47 487**	**168 272**	**120 508**
Cap.propres (inclus int.minos)	226		20 422	14 428	1 550	650	39 056	42 382	61 254	57 460
Provisions	80		368	5 097	425	771	1 945	1 313	2 818	7 181
Dettes financières	13 035		5 000	5 000	93		2 450	5 000	20 578	10 000
Découverts bancaires	1 420		19	13	2 085	1 372	18	8	3 542	1 393
Passif circulant	17 331	63	30 036	22 327	28 929	23 297	3 783	(1 216)	80 079	44 474
Total Passif	**32 092**	**63**	**55 845**	**46 865**	**33 082**	**26 090**	**47 252**	**47 487**	**168 271**	**120 508**
Trésorerie nette	**1 481**		**15 639**	**26 048**	**3 288**	**4 820**	**29 126**	**25 374**	**49 534**	**56 242**

Les principales options de présentation des données sectorielles du bilan sont les suivantes :

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les données bilantielles de la holding « Omnium Finance » apparaissent à la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

9.2 Engagements hors bilan

La Vente sur Plan (ou VEFA : vente en l'état futur d'achèvement) permet à un acquéreur d'acheter un bien neuf avant qu'il ne soit achevé ou alors même qu'il en est seulement au stade du projet. L'acte définitif de vente est précédé d'un contrat de réservation (encore dénommé avant-contrat ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur s'engage à réserver le logement à l'acheteur. Tant qu'aucun contrat de vente n'a été signé, le promoteur peut renoncer à réaliser l'opération. Il doit alors restituer les fonds éventuellement reçus en garantie par le futur acquéreur.

A compter de l'ouverture du chantier par le promoteur, des actes de ventes peuvent être signés qui obligent le promoteur à mener l'opération jusqu'à son terme. La loi protège l'acheteur contre le danger que l'immeuble ne soit jamais achevé.

Ainsi le décret du 22 décembre 1967 oblige-t-il le promoteur à garantir à l'acheteur :

- Soit l'achèvement de l'immeuble ;
- Soit le remboursement des versements effectués.

Toutes les opérations réalisées par le Groupe font l'objet d'une garantie financière d'achèvement par un établissement de crédit.

9.2.1 Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement

Le montant des engagements indiqués ci-après correspond au coût de production TTC restant à engager pour l'achèvement des opérations de promotion de logements du Groupe ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier à la date de clôture de l'exercice.

Ces coûts comprennent les coûts du foncier et des travaux ainsi que ceux des prestations annexes fournies par des tiers au Groupe comprises dans le prix de vente facturé à l'investisseur. Ne sont pas inclus les frais financiers et les coûts des services rendus par les sociétés du Groupe.

Les coûts relatifs aux opérations portées par des SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 respectivement à 29 400 K€ et à 15 770 K€. Ces engagements portent sur 10 opérations au 31 décembre 2021 comme au 31 décembre 2022. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

Le financement de ces coûts est par ailleurs garanti par la garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement de crédit. En regard des coûts de construction restant à engager, sont présentés dans le tableau ci-après les engagements financiers réciproques conclus avec des établissements financiers, au démarrage des opérations concernées :

Engagements réciproques *(en milliers d'euros)*	**31 décembre 2022**	**31 décembre 2021**
Garantie Financière d'Achèvement (1)	15 928	9 770
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	10 939	6 054
Total	**26 867**	**15 824**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 26 867 K€ au 31 décembre 2022 et de 15 827 K€ au 31 décembre 2021, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 28 536 K€ (contre 15 977 K€ au 31 décembre 2021) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 15 118 K€ (contre 0 K€ au 31 décembre 2021) dont 7 696 K€ (contre 0 K€ au 31 décembre 2020) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) étaient utilisées pour 2 085 K€ au 31 décembre 2022 et pour 1 372 K€ au 31 décembre 2021. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.9).

9.2.2 Les autres engagements

Engagements donnés *(en milliers d'euros)*	**31 décembre 2022**	**31 décembre 2021**
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)	0	0
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	0	0
Total	**0**	**0**

(1) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les crédits terrains et les crédits de financement de la construction pour des opérations réalisées avec des partenaires promoteurs. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

(2) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les garanties financières d'achèvement. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

La société OMNIUM FINANCE dispose d'un engagement réciproque d'investissement au moment de l'exercice des promesses d'acquisition des actions détenues par les actionnaires minoritaires de la société COLOSSEUM ; ces derniers s'engageant à réinvestir immédiatement une partie minium du produit du rachat de leurs actions dans une opération de recapitalisation de la société OMNIUM FINANCE.

9.2.3 Engagements de location

			Redevances payées			Redevances restant à payer		
	Valeur départ	Valeur fin d'exercice	Antérieures	Exercice	Total	< 1 an	>1 an & <5ans	> 5ans
Location de véhicules	1 622	780	486	356	842	387	393	0
Total	1 622	780	486	356	842	387	393	0

9.3 Effectif moyen

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Cadres	72	70
Employés / Agents de maîtrise	203	65
Effectif total	**275**	**135**

9.4 Rémunération des dirigeants

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 872,5 K€ brut.

9.5 Gestion des risques financiers

Le Groupe gère les risques financiers de la manière suivante :

- Gestion du risque de taux

L'endettement financier du Groupe s'élève à 32,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 et est constitué de taux fixe et à taux variable pour l'emprunt bancaire senior de 12 M€ émis au niveau de COLOSSEUM.

L'endettement du Groupe n'est pas soumis à un respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de l'emprunt bancaire senior de 12 M€ pour lequel les ratios ne sont pas respectés au 31 décembre 2022.

- Gestion du risque de devise

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de change particulier car son activité et l'ensemble des actifs et passifs détenus est libellée euros.

- Gestion du risque de liquidité

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de liquidité compte tenu du niveau des disponibilités au 31 décembre 2022. La trésorerie nette s'élève à 38,1 millions d'euros au 31 décembre 2022. L'endettement financier à maturité de moins de 12 mois s'élève à 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2022.

La Direction s'assure en permanence qu'elle dispose des fonds nécessaires pour faire face à ses dettes lorsqu'elles arrivent à échéance.

Les partenaires financiers et l'actionnaire de la société ont toujours accompagné le Groupe dans le financement de sa croissance.

- Gestion du risque de crédit

Le Groupe est exposé un risque de crédit limité. Le taux moyen de perte de créance sur les derniers exercices est négligeable par rapport au chiffre d'affaires.

Il n'a pas été identifié de risque de crédit particulier.

- Gestion du risque de contrepartie

Le Groupe est exposé à un risque de contrepartie limité dans la mesure où les actifs financiers tels que les disponibilités sont détenues dans des institutions financières ou par des tiers disposant d'une notation financière de qualité et/ou ne présentant pas de risque de défaut.

Le risque de contrepartie lié aux comptes clients est limité par le grand nombre de clients, leur diversité et de leur dispersion géographique en France.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de matière première.

9.6 Participation

Un accord de participation Groupe a été signé en juin 2004 avec prise d'effet au 1er octobre 2003. Il prévoit le calcul de la réserve spéciale de participation selon la formule légale, pour chaque société bénéficiaire du Groupe. La répartition du montant de la RSP est faite proportionnellement au temps de présence des salariés inscrits aux effectifs des sociétés signataires de l'accord pouvant justifier de 3 mois d'ancienneté.

9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat en 2022 s'élève à la somme de 217 K€. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

9.8 Évènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements significatifs postérieurs à la clôture.

9.9 Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, les codes Activité et Méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activité	Méthodes de consolidation utilisées :
6 - Prise de participations 8 - Construction immobilière 7 - Construction Vente Immobilière 9 - Exploitation et développement d'un concept d'appartements évolutifs	M.E.E : Mise en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, le renvoi (1) indique que la société concernée est entrée dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice.
Les programmes immobiliers sont portés par des sociétés civiles immobilières de construction-vente (dénommées par les sigles SCI (1) ou SCCV (2), par des SEP (3) ou par des SARL (4)).

(1) SCI : Société Civile Immobilière
(2) SCCV : Société Civile de Construction Vente
(3) SEP : Société En Participation
(4) SARL : Société A Responsabilité Limitée

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	7	441 327 004	20,24%	25,00%	M.E.E
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	20,24%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Le Pledran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	27,95%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	27,95%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	8,67%	10,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 105 356	23,13%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 209 083	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Alençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	9,64%	10,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Gex Les Fourches 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	7	480 702 364	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrome 14, Rue du vieux Faubourg	7	482691623	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Lorient an Orlant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	9,64%	10,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV Résidence la Croisée Occitane 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	7	488 488 008	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	40,48%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	7	491 135 158	24,09%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Saint-Vivien 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	7	490 804 960	47,22%	49,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	28,91%	30,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	500 639 273	19,27%	20,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	19,27%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	38,55%	40,00%	M.E.E
SCCV DU BARRY 143 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	851 243 220	28,91%	30,00%	M.E.E
SCCV PLANTIER 12 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	915 171 490	28,91%	30,00%	M.E.E

FINZZLE CAPITAL
(ex GROUPE OMNIUM FINANCE)

Société par Actions Simplifiée au capital de 35.597.376 €

11 avenue Parmentier
(31200) TOULOUSE

RCS TOULOUSE : 482.724.812.

EXTRAIT DU RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT

SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES

PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

DU 15 JUIN 2023

Chers Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de l'article L.227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de soumettre à votre approbation les comptes, sociaux et consolidés, dudit exercice et les différents rapports et documents prévus par la loi,

Ces comptes sont joints au présent rapport.

❑
❑❑

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

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

❑
❑❑

Vous prendrez enfin connaissance du rapport sur les comptes annuels, du rapport sur les comptes consolidés et du rapport spécial établis par le Commissaire aux Comptes.

❑
❑❑

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

.....Début de l'extrait.....

1- Activité de la société

.../...

2- Résultat et affectation

.../...

3- Dépenses non déductibles fiscalement

.../...

4- Conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de commerce

.../...

5- Comptes consolidés

En tant que société mère et conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, la Société établit des comptes consolidés intégrant ses comptes sociaux et ceux de ses filiales.

Le Groupe est composé de la société FINZZLE CAPITAL (ex GROUPE OMNIUM FINANCE), de la société FINZZLE GROUPE (ex OMNIUM FINANCE), de la société CAP VALEUR et du sous-groupe FINZZLE GROUPE.

5.1 Examen des comptes et résultats consolidés

5.1.1 L'activité de la société au cours de l'exercice se trouve résumée dans le tableau qui suit, regroupant les postes les plus significatifs du **compte de résultat consolidé** :

en K€	2022	2021	Variation en %
Chiffre d'affaires	173 534	95 829	81,1
Produits d'exploitation	176 717	99 858	77,0
Charges d'exploitation	155 043	86 749	78,7
Autres achats et charges externes	86 242	58 764	46,8
Achats consommés	47 087	16 668	182,5
Impôts et taxes assimilées	1 106	647	70,9
Charges de personnel	19 894	11 181	77,9
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	714	-512	-239,5

5.1.2 Les résultats ressortent pour l'ensemble des exercices examinés de la manière suivante :

en K€	2022	2021	Variation en %
Résultat d'exploitation	21 673	13 109	65,3
Résultat financier	-881	-201	338,3

Résultat courant avant impôt	20 792	12 908	61,1
Résultat exceptionnel	2 901	-8	-36 362,5
Résultat net comptable	17 927	10 308	73,9

5.1.3 La situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé apparaît dans le tableau ci-dessous, qui résume **le bilan consolidé** :

en K€	2022	2021	Variation en %
Bilan	168 272	120 505	39,6
Capitaux propres	58 565	55 712	5,1

5.1.4 Plus précisément un focus est donné sur les emprunts et dettes :

en K€	2022	2021	Variation en %
Emprunts et dettes	104 201	55 867	86,5

5.1.5 Elles sont composées principalement de :

en K€	2022	2021	Variation en %
Emprunts et dettes financières diverses	32 598	8 804	270,26
Avances et acomptes reçus	15 177	11 654	30,2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 163	21 273	55,9
Autres dettes et comptes de régularisation	23 263	14 135	64,6

5.2 Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires consolidé atteint 173.53 millions d'euros contre 95,83 millions d'euros pour l'exercice précédent, avec 58.57 millions d'euros de capitaux propres.

5.2.1 FINZZLE GROUPE (ex OMNIUM FINANCE) et sous-groupe FINZZLE GROUPE

5.2.1.1 Société FINZZLE GROUPE

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'activité de la Société s'est poursuivie en matière de fourniture de prestations fonctionnelles rendues à ses filiales et sous-filiales dans le cadre de l'activité d'élaboration et de distribution de produits d'investissements immobiliers et de placements financiers, de gestion, animation et formation professionnelle du réseau de consultants chargé de la distribution desdits produits, et de promotion immobilière.

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 9.661.944 euros contre 7.731.553 euros lors de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 303 080 euros contre – 963 814 euros lors de l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de 34 317 euros contre – 494 365 euros pour l'exercice précédent incluant les subventions exceptionnelles versées indiquées ci-dessus,

- d'une participation des salariés au résultat nulle ;
- d'un impôt sur les sociétés de 220 999 euros,

le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 9 161 897 euros contre un bénéfice de 4 169 156 euros au titre de l'exercice précédent.

5.2.1.2 Sous-groupe FINZZLE GROUPE

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires consolidé atteint 173,53 millions d'euros, contre 95,8 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Avec 47,6 millions d'euros de capitaux propres part du Groupe avant affectation du résultat de l'exercice et un endettement net négatif (dettes financières moins trésorerie et valeurs mobilières de placement), la structure financière du Groupe reste saine.

5.3 Faits caractéristiques de l'exercice

5.3.1 FINZZLE GROUPE

5.3.1.1 Opérations capitalistiques et actions propres

Management Package :
Dans le cadre des deux « management package » mis en place fin 2019 et fin 2020, la société a provisionné une quote-part de la contribution devant être versée par la société à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites. La provision a été réévaluée au 31 décembre 2022 à hauteur de 1 802 120 € dont 787 450 € à refacturer aux différentes filiales concernées.

Distribution de Dividendes :
Au cours de cet exercice, et par décision des Assemblées Générales, 5 399 666.43 € de dividendes ont été versés par Stellium Courtage et 4 598 160 € par Stellium Immobilier.

Mise en place d'une gestion centralisée de trésorerie ou « cash pooling »
Le Groupe a mis en place depuis le 1er janvier 2022, une convention de trésorerie de type « zero balance account » qui entraine un transfert effectif de la trésorerie sur les comptes ouverts à la banque CIC au profit d'un compte centralisateur logé chez la société mère. Celle-ci redistribue les disponibilités aux sociétés du groupe en fonction des besoins. Les disponibilités sont rémunérées à l'EURIBOR 3 MOIS moyen du mois – 0.5%. Les intérêts sont facturés et comptabilisés par trimestre en charges ou produits financiers.

Projet de transformation digitale :
L'entreprise a lancé en 2020 un projet de digitalisation de l'ensemble des activités de distribution du Groupe Finzzle. Les premiers lots du projet CUBE ont été livrés en fin d'année 2021. En 2022, trois lots supplémentaires ont été livrés. L'année fut également consacrée au développement de l'architecture Data de la solution Digitale.

Prise de participation majoritaire dans la société « Groupe Colocatère »
Finzzle Groupe a fait l'acquisition le 1er février 2022 de la société « Groupe Colocatère », première société française spécialisée dans l'investissement locatif dédié à la colocation. Elle propose aux investisseurs une offre packagée regroupant la transformation, l'aménagement et la décoration de logements dans l'ancien en vue de les proposer à la Colocation. La société dispose de sa propre société de gestion de locations pour le compte de ses clients.
Le Groupe Colocatère a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires combiné de 42 m€ pour un effectif de 124 personnes.

Cette acquisition permet à Finzzle Groupe d'offrir une gamme complète et complémentaire de solutions d'investissement autour d'un pôle Distribution de produits de placement, d'immobilier d'investissement et une offre de financement, un pôle Promotion et un nouveau pôle Immobilier dans l'ancien.

Finzzle Groupe a pris une participation majoritaire à hauteur de 55% d'une holding intermédiaire « Colosseum », les dirigeants fondateurs détenant 45% restant. 25% des gains des 3 dirigeants fondateurs ont été réinvestis dans le capital de la société Finzzle Groupe. Cette acquisition a été financée par un apport en numéraire au capital de la société Colosseum de 5,5 m€, par la

souscription par Finzzle Groupe d'un emprunt obligataire de 4 m€ émis par Colosseum, et un prêt bancaire « structuré » pour 12 m€ auprès du CIC et de la BPO.

Création de la filiale LES 5 FANTASTIQUES
Finzzle Groupe a créé la filiale Les 5 Fantastiques dont le capital a été entièrement souscrit par Finzzle Groupe à hauteur de 150 000€, afin de réaliser des opérations de marchand de biens.

Augmentation de capital
Deux augmentations de capital ont été opérées sur l'exercice. La première concerne la prise de participation de CHA-BA-BOU à hauteur de 16 865 actions chacun, dans le cadre de la prise de participation croisée du Groupe Colocatère. La seconde, à hauteur de 15 400 actions, est liée à l'attribution d'actions gratuites dans le cadre du Management Package pour des salariés ayant quitté le Groupe. Les actions détenues par les salariés ont été rachetées par Finzzle capital

5.3.1.2 Activité en matière de recherche et de développement.

Le groupe a entamé un projet d'envergure pluriannuel de transformation digitale qui permettra de remplacer le système d'information existant ainsi que de doter les consultants et collaborateurs de nouveaux outils tant dans leur parcours professionnel que dans le cadre de leurs démarches auprès des clients investisseurs. Ce projet a pour objectif d'une part d'améliorer l'efficacité opérationnelle des collaborateurs, mais également de faciliter l'activité des consultants donc de fluidifier les échanges et démarches et ainsi de poursuivre l'amélioration de la qualité de service proposé, tout en offrant une communication et des services directs aux clients.

5.3.2 Sous-groupe FINZZLE GROUPE (ex OMNIUM FINANCE)

5.3.2.1 Immobilier

Au cours de l'exercice écoulé, l'activité de la Société s'est poursuivie en matière de sélection, négociation et commercialisation de produits d'investissement immobiliers.

Les ventes de la Société (mesurées par le Volume d'Affaires acté) se sont élevées en valeur sur l'exercice à 409 M€ contre 300 M€ sur l'exercice précédent.

5.3.2.2 Promotion

La société IMODEUS a réalisé au cours de l'année 2022 un chiffre d'affaires de 2 126 K€ contre 1 383 K€ en 2021.

Compte tenu des programmes initiés au cours des exercices antérieurs, la société a assuré au cours de l'exercice la maîtrise d'ouvrage déléguée de 54 opérations immobilières.

Les pertes de l'exercice sont liées au décalage de démarrage des chantiers de certaines opérations retardant la facturation d'honoraires de gestion.

En effet, dans un contexte de forte hausse des coûts travaux, la durée des phases de négociations avec les entreprises suite aux appels d'offres s'est fortement allongée.

5.3.2.3 Solutions de financement

Le chiffre d'affaires de la société s'est établi sur l'exercice à 2,376 k€, il était de 1,435 k€ en 2021. Aussi, le volume d'affaires financé au cours de l'exercice s'élève à 162 M€, contre 105 M€ en 2021.

Pour ce troisième exercice plein, la « marge brute » dégagée par STELLIUM FINANCEMENT a permis à la société de couvrir ses frais de fonctionnement et d'atteindre un résultat courant bénéficiaire à hauteur de 323,6k€, soit 14% de son chiffre d'affaires.

5.3.2.4 Produits d'assurance

Au cours de cet exercice, l'activité de la société STELLIUM COURTAGE s'est poursuivie en matière de sélection, négociation et commercialisation de produits d'assurance-vie, PER et de capitalisation.

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie et prévoyance s'établit sur l'exercice à 436 M€ contre 365 M€ en 2021, il est en hausse de 19,6% vs 2021. L'Encours moyen sous gestion par nos partenaires s'est établi à 1 463 M€ sur l'exercice contre 1 229 M€ en 2021.

5.3.2.5 Placements financiers

Dans le cadre de son activité d'entreprise d'investissement, la société STELLIUM INVEST, a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires d'un montant de 465 M d'euros contre 298 M d'euros pour 2021.

L'encours moyen sous gestion de l'exercice 2022 s'agissant des produits de capital investissement (FIP, FCPI), ainsi que du nouveau segment (PEA/PEA-PME) s'élève à 107 M d'euros contre 87 M d'euros.

Au cours de l'exercice 2022, STELLIUM Invest a proposé une gamme complète de solutions d'investissement référencées auprès de 14 partenaires. Cette offre de solution sélectionnée en architecture ouverte se structure autour des segments suivants :

- Les SCPI se déclinent autour des trois segments suivants :
    - Une offre complète de SCPI de Rendement gérées par 7 partenaires : Perial, Primonial, Voisin, Advenis, Norma Capital, Atream et LA FRANCAISE
    - Une SCPI de capitalisation, référencée en auprès de notre partenaire Primonial REIM.
    - Une offre de SCPI Fiscales (déficit foncier et Pinel) sélectionnées auprès de notre partenaire URBAN Premium.
- Une offre en Capital Investissement reposant sur une gamme de FIP et de FCPI à vocation « défiscalisante » en IR avec 3 partenaires : Odyssée Venture, Nextstage AM et EIFFEL.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2022, Stellium Invest a complété son offre à destination des CIF en référençant une offre dite de « Private Equity » avec le référencement du FPCI NEXTSTAGE Capital Entrepreneurs II, FCPR ODYSSEE Actions et le FPCI ELEVATION MIRIAD.

- Une offre comptes-titres (PEA ou PEA PME) référencée avec Gresham Bank
- Des solutions de diversification avec NOVAXIA ONE.
- Les investissements dans le cadre de la loi pour le développement économique outre-mer (LODEOM) avec notre partenaire Inter Invest.

Sur les segments visés et dans le cadre approche patrimoniale globale, l'objectif est de mettre une offre complète de solutions diversifiées à disposition du réseau de Conseillers en Investissements Financiers habilités à les distribuer et pour certaines à disposition des Agents liés de STELLIUM Invest, réseau mis en place courant 2015.

Ces solutions ont principalement vocation à être distribuées auprès d'une clientèle composée essentiellement de particuliers.

5.4 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Par Assemblée Générale du 31 mars 2023, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de la société en Finzzle Groupe. Pour finaliser l'attribution d'actions gratuites à un salarié dans le cadre du management Package, une augmentation du capital de 1.200 € est intervenue lors de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

5.5 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Pour l'exercice 2023, les perspectives sont les suivantes :

Au titre du Pôle Distribution comprenant :

1) les activités de commercialisation des produits immobiliers : faire progresser le volume d'affaires dont l'objectif prévisionnel pour l'exercice 2023 est fixé à 280 M€.

2) Les activités de commercialisation de produits d'assurance vie, PER, prévoyance et capitalisation :

- Volume d'Affaires collecté acté : 552 M€
- Encours sous gestion : 1 722 M€

3) Les activités de commercialisation de produits financiers :

- Volume d'affaires de collecte acté : 512 M€
- Encours moyen commissionnable : 102 M€

Au titre du Pôle financement : Les activités de commercialisation de solutions de financement : le volume d'affaires budgété est de 146 M€ pour un résultat courant avant impôt de 41.76 k€.

6- Administration et contrôle de la société

.../...

7- Commissaires aux comptes

.../...

8- Détention du capital social par les salariés

.../...

9- Filiales et Participations

.../...

10- Etats des délégations de compétence et des pouvoirs dans les augmentations de capital

.../...

11- Pouvoirs

Nous vous remercions de donner tous pouvoirs à :

- à Monsieur Xavier CHAUSSON, Président,

- à toute personne morale ou physique qu'il déléguera ou,

- ou à tout porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, et plus précisément au cabinet LOYVE AVOCATS, sis 14 rue Peyras 31000 TOULOUSE,

pour effectuer toutes les formalités légales de publicités prévues par la loi et par les statuts, en matière d'approbation des comptes sociaux.

❑
❑❑

Si une erreur matérielle est incluse dans le présent rapport, nous vous prions de nous en excuser et de porter celle-ci à notre connaissance pour modification avant la tenue de notre assemblée.

Le Président vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Nous espérons que celles qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à votre conseil quitus de sa gestion pour l'exercice clos.

Fait à TOULOUSE, le 30 mai 2023.

Le Président
Monsieur Xavier CHAUSSON



VILLEMEUR AUDIT RESSOURCES

ERNST & YOUNG Audit

Finzzle Capital
(Anciennement Groupe Omnium Finance)

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

VILLEMEUR AUDIT RESSOURCES
1, place Auguste Albert
31500 Toulouse
S.A.S. au capital de € 480
393 925 953 R.C.S. Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

ERNST & YOUNG Audit
Immeuble Cowork
1, place de l'Europe
31000 Toulouse
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Finzzle Capital
(Anciennement Groupe Omnium Finance)
Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Finzzle Capital,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Finzzle Capital 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 l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

☐ **Référentiel d'audit**

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

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

☐ **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er 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.

Votre groupe est amené à constituer des provisions selon les modalités décrites dans les notes 3.3.12 « Provisions » et 6.11 « Provisions » de l'annexe des comptes consolidés. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les procédures en vigueur permettant leur recensement, leur évaluation et leur traitement comptable.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur la note 3.2.4 « Traitement de l'acquisition du Groupe Colocatère S.A.S. et de ses filiales » de l'annexe des comptes consolidés qui expose le traitement de l'acquisition du Groupe Colocatère S.A.S. et de ses filiales ainsi que la détermination de l'écart d'acquisition dans les comptes.

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 ;

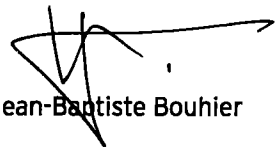
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité 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.

Toulouse, le 15 juin 2023

Les Commissaires aux Comptes

VILLEMEUR AUDIT RESSOURCES	ERNST & YOUNG Audit
	
Olivier Villemeur	Jean-Baptiste Bouhier

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

GROUPE OMNIUM FINANCE

Le temps confirme les vraies valeurs

GROUPE OMNIUM FINANCE
Société par Actions Simplifiée au capital de 35 597 376 €
Siège social : 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse: 482 724 812

BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif immobilisé		**41 643**	**11 078**
Immobilisations incorporelles	6.1	37 464	10 155
dont écarts d'acquisition		*30 445*	*5 885*
Immobilisations corporelles	6.2	1 819	602
Immobilisations financières	6.3	2 346	298
Titres mis en équivalence	6.4	14	23
Actif circulant		**126 629**	**109 429**
Stocks et En cours	6.5	24 964	19 686
Avances et acomptes	6.6	110	58
Créances clients	6.7	41 069	21 412
Autres créances et comptes de régularisation	6.8	7 410	10 636
Valeurs mobilières de placement	6.9	27 302	33 728
Disponibilités	6.9	25 774	23 908
Total Actif		**168 272**	**120 505**

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Capitaux propres (part du groupe)	6.10	**58 565**	**55 712**
Capital		35 597	35 597
Primes liées au capital		1 699	1 699
Réserves consolidées		4 061	8 439
Résultat consolidé		17 207	9 977
Intérêts minoritaires	6.10	**2 687**	**1 745**
Provisions	6.11	**2 820**	**7 181**
Dettes		**104 201**	**55 867**
Emprunts et dettes financières	6.12	32 598	8 804
Avances et acomptes reçus	6.13	15 177	11 654
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	33 163	21 273
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	23 263	14 135
Total Passif		**168 272**	**120 505**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
		12 mois	*12 mois*
Chiffre d'affaires	7.1	**173 534**	**95 829**
Autres produits d'exploitation	7.2	3 183	4 029
Achats consommés	7.3	(47 087)	(16 668)
Charges de personnel	7.4	(19 894)	(11 181)
Autres charges d'exploitation	7.5	(86 242)	(58 764)
Impôts et taxes		(1 106)	(647)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	7.6	(714)	512
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**21 673**	**13 109**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	6.1		
Résultat d'exploitation après dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**21 673**	**13 109**
Charges et produits financiers	7.7	(881)	(201)
Charges et produits exceptionnels	7.8	2 901	(8)
Impôts sur les résultats	7.9	(5 769)	(2 601)
Quote-part dans les résultats net des entreprises cédées			
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	6.4	4	10
Résultat net de l'ensemble consolidé		**17 927**	**10 308**
Intérêts minoritaires	6.10	(720)	(332)
Résultat net (Part du groupe)		**17 207**	**9 977**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net total des sociétés consolidées		**17 927**	**10 308**
Amortissements, dépréciations et provisions	8.3	(3 968)	(105)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	7.7	1 050	
Variation des impôts différés	7.9.2	(169)	110
Provision pour charges sociales sur AGA	6.11	701	1 003
Impact des liquidations de Stellium INC et des SCCV		(2)	6
Résultat de dilution	7.8	(1 409)	
Quote-part de résultat des mises en équivalence	6.4	(4)	(10)
Marge brute d'autofinancement		**14 126**	**11 313**
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :		**2 474**	**(3 522)**
Stocks	8.4	(2 645)	(9 672)
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	8.4	(17 175)	1 008
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	8.4	3 817	(2 293)
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	8.4	7 950	3 841
Autres dettes et comptes de régularisation	8.4	10 528	3 593
FLUX NETS LIES A L'ACTIVITE	**(A)**	**16 601**	**7 793**
Acquisition d'immobilisations	8.1	(1 163)	(1 586)
Variation des créances rattachées aux participations	6.3	(1 948)	(9)
Incidence des variations de périmètre	8.2	(18 534)	
FLUX NETS LIES A L'INVESTISSEMENT	**(B)**	**(21 645)**	**(1 595)**
Dividendes versés par GROUPE OMNIUM FINANCE	6.10	(14 354)	(5 041)
Dividendes versés aux minoritaires		(164)	(118)
Augmentation du capital d'OMNIUM FINANCE		1 875	
Augmentation du capital COLOSSEUM souscrite par des salariés		248	
Emission de l'emprunt bancaire senior	6.13	12 000	
Emissions d'emprunts	6.13	90	2 400
Remboursements d'emprunts	6.13	(110)	
Charges financières décaissées (hors interêts courus)	7.7	(1 249)	
FLUX NETS LIES AU FINANCEMENT	**(C)**	**(1 664)**	**(2 759)**
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C)		**(6 708)**	**3 439**
Trésorerie nette à l'ouverture	6.9	56 243	52 804
Trésorerie nette à la clôture	6.9	49 534	56 243
VARIATION DE TRESORERIE		**(6 709)**	**3 439**

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE 2

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 3

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 4

1 - Présentation du Groupe 1

2 - Faits caractéristiques de la période 4

Activité de la période 4

Immobilier 4

Assurance Vie 4

Placements financiers 4

Financement 4

Immobilier dans l'ancien 4

Management package 4

Prise de participation dans Groupe COLOCATERE et de ses filiales 5

Projet de transformation digitale 5

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation 6

3.1. Référentiel comptable 6

3.1.1 Base de préparation des états financiers consolidés 6

3.1.2 Utilisation d'estimations de la Direction 6

3.2 Modalités de consolidation 7

3.2.1 Dates de clôture 7

3.2.2 Méthodes de consolidation 7

3.2.2.1. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale 7

3.2.2.2. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle 8

3.2.2.3. Participations sous influence notable : mise en équivalence 8

3.2.3 Élimination des opérations intra groupe 10

3.2.4 Traitement de l'acquisition de Groupe COLOCATERE SAS et de ses filiales 10

3.2.5 Evaluation à chaque date de clôture 12

3.2.6 Intérêts minoritaires 12

3.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation 13

3.3.1 Comptabilisation des opérations de promotion 13

3.3.2 Ecart d'acquisition 14

3.3.2.1 Evaluation initiale 14

3.3.2.2 Evaluation à chaque date de clôture 15

3.3.3 Immobilisations incorporelles et corporelles 16

3.3.4 Contrats de location 17

3.3.5 Dépréciations des actifs immobilisés 18

3.3.6 Immobilisations financières 18

3.3.7 Titres mis en équivalence 19

3.3.8 Stocks et en cours 19

3.3.9 Créances clients 19

3.3.10 Valeurs mobilières de placement 20

3.3.11 Disponibilités 20

3.3.12 Provisions pour risques et charges 20
3.3.13 Engagement de retraite 20
3.3.14 Dettes financières 21
3.3.15 Fiscalité 21
3.3.15.1 Impôts différés 21
3.3.15.2 Intégration fiscale 22
3.3.16 Reconnaissance des revenus 22
3.3.17 Résultat financier 23
3.3.18 Résultat exceptionnel 23

4 – Informations relatives au périmètre **25**
4.1 Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation 25
4.2 Evolution du périmètre au cours de l'exercice 31

5 – Informations permettant la comparabilité des comptes **32**
5.1 Durée de l'exercice 32

6 – Informations relatives aux postes du bilan **33**
6.1 Evolution des immobilisations incorporelles 33
6.2 Evolution des immobilisations corporelles 34
6.3 Evolution des immobilisations financières 35
6.4 Titres mis en équivalence 36
6.5 Stocks et en cours 37
6.6 Avances et acomptes versés 37
6.7 Créances clients 38
6.8 Autres créances et comptes de régularisation 38
6.9 Trésorerie nette 39
6.10 Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires 40
6.10.1 Composition du capital social 40
6.10.2 Variation des capitaux propres consolidés 40
6.10.3 Tableau de variation des intérêts minoritaires 40
6.11 Provisions pour risques et charges 41
6.12 Dettes financières 42
6.13 Avances et acomptes reçus 43
6.14 Dettes fournisseurs 43
6.15 Autres dettes et comptes de régularisation 44

7 – Informations relatives aux postes du compte de résultat **45**
7.1 Chiffre d'affaires 45
7.2 Autres produits d'exploitation 45
7.3 Achats consommés 45
7.4 Charges de personnel 46
7.5 Autres charges d'exploitation 46
7.6 Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation 47
7.7 Résultat financier 47
7.8 Résultat exceptionnel 48
7.9 Impôt sur les résultats 49
7.9.1 Preuve d'impôt 49
7.9.2 Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 50

8 – Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 51
8.1 Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 51
8.2 Dotations nettes aux amortissements et provisions 51
8.3 Besoin en fonds de roulement 52
8.4 Flux liés aux variations de périmètre 52

9 – Autres Informations 53
9.1 Information sectorielle 53
9.1.1 Information sectorielle des postes du résultat 54
9.1.2 Information sectorielle des postes du bilan 55
9.2 Engagements hors bilan 55
9.2.1 Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement 56
9.2.2 Les autres engagements 57
9.2.3 Engagements de location 58
9.3 Effectif moyen 58
9.4 Rémunération des dirigeants 58
9.5 Gestion des risques financiers 58
9.6 Participation 59
9.7 Honoraires des commissaires aux comptes 59
9.8 Évènements postérieurs à la clôture 59
9.9 Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 60

1 - Présentation du Groupe

✓ **La branche distribution du Groupe : Stellium et Prodemial**

Stellium : L'univers produits, la sélection de solutions patrimoniales

L'activité de distribution de produits d'investissement mobiliers et immobiliers représente le métier de base du Groupe.

Stellium a pour vocation de sélectionner des partenaires parmi les plus reconnus du marché et de réaliser l'assemblage des services et produits les plus attractifs. Il propose une large gamme de produits d'investissement immobiliers locatifs sur l'ensemble du territoire national ou de placements financiers sélectionnés auprès des meilleurs gestionnaires de fonds et établissements financiers.

Pour la commercialisation des produits sélectionnés, Stellium anime un Réseau exclusif de consultants indépendants présentant les habilitations requises, commissionnés sur les ventes et qui développent leur clientèle uniquement par voie de recommandation. Ce Réseau de consultants est composé pour partie de Conseillers en Investissement Financier (CIF) et d'Agents Liés.

La société Stellium Immobilier est spécialisée dans la distribution en France de produits d'investissement immobiliers et développe des partenariats avec des promoteurs, des administrateurs de biens et des gestionnaires.

La société Stellium Courtage est spécialisée dans la distribution en France de produits de placement financier. Stellium Courtage a le statut de Courtier en Assurance.

La société Stellium Invest a été constituée afin de recevoir l'activité de distribution sur instruments financiers aujourd'hui réalisée par le réseau de CIF et le réseau d'agents liés. L'obtention de son agrément en Octobre 2012 lui confère la qualité de Prestataire de Services d'Investissements (PSI) et lui permet de fournir des offres de service de placement non garanti, de conseil en investissement financier et de service de Réception Transmission d'Ordres (RTO) sur les Produits distribués à travers son réseau.

La société Stellium Financement apporte une gamme de solutions de financement aux consultants du réseau Prodemial en complément de la vente des biens immobiliers proposés par Stellium Immobilier ou des parts de SCPI référencées par Stellium Invest.

✓ **Prodemial : l'univers métier, les services au réseau**

L'univers métier qui comprend l'ensemble des services apportés dans tout le parcours d'un consultant est identifié par le nom Prodemial.

L'univers métier, incarné par le nom Prodemial regroupe deux entités juridiques :

- Prodemial Business School qui a pour vocation d'organiser et de dispenser des formations habilitantes et qualifiantes, réglementaires et continues, dans le domaine de la gestion de patrimoine afin d'accompagner le réseau de consultants.
- Et la société Prodemial, qui pour missions principales d'animer, d'accompagner, de fédérer et de développer le réseau de consultants en lui apportant les outils, méthodes et services nécessaires à son développement.

✓ **Imodeus : la branche Promotion du Groupe :**

La société Imodeus est la société de promotion du Groupe Omnium Finance. Elle est présente sur tous les segments du marché résidentiel et a vocation à construire :

- Des logements destinés à l'accession à la propriété
- Des logements destinés à l'investissement locatif
- Des logements destinés à des bailleurs sociaux
- Des Résidences services

Implanté au cœur de ses marchés, Imodeus est essentiellement présent dans les régions Midi-Pyrénées et Pays de la Loire.

Imodeus commercialise ses programmes via des agences immobilières, des Conseillers en Gestion du Patrimoine (CGP), ou encore via des réseaux de commercialisation comme Stellium, la branche distribution du Groupe.

La société Imodeus Invest assure le tour de table et le financement des Sociétés Civiles de Construction Vente constituées pour les opérations de construction pilotées par Imodeus.

✓ **COLOCATERE : la branche du domaine de la colocation :**

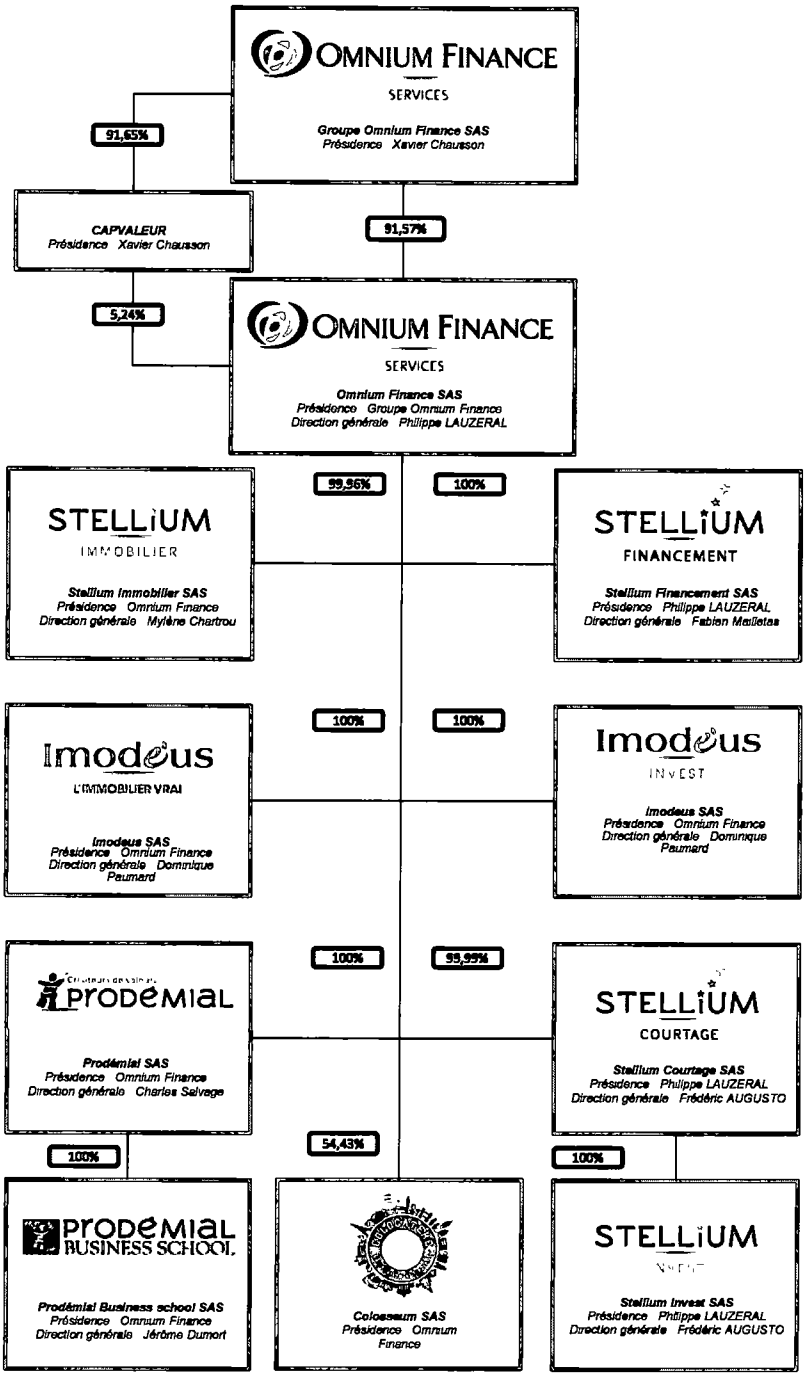
La branche COLOCATERE est spécialisé dans l'investissement locatif dédié à la colocation, autour de trois métiers :

- Le développement de projets d'investissement clé en main dans l'ancien en colocation ;
- La gestion locative et ;
- L'activité de sourcing en immobilier.

Premier groupe spécialisé dans la colocation, la société est présente dans 30 grandes et moyennes villes françaises, regroupe 140 collaborateurs et distribue son offre

principalement par des Conseillers en Gestion de Patrimoine.

L'organigramme du groupe est le suivant :



2 - Faits caractéristiques de la période

Activité de la période

Immobilier

Le volume d'Affaires acté s'est élevé en valeur sur l'exercice 2022 à 409 M€ contre 300 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 436 M€ contre 364 M€ en 2021.

Placements financiers

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) de 465 M€ contre 298 M€ en 2021.

L'Encours moyen sous gestion des activités Assurances Vie et Placements financiers géré par nos partenaires sur l'exercice est de 1 570 M€ en 2022 contre 1 314 M€ en 2021.

Financement

Le volume d'affaires de l'activité Financement s'est élevé à 162 M€ contre 105 M€ en 2021.

Immobilier dans l'ancien

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, la société Groupe COLOCATERE a réalisé 265 ventes actées au cours de l'exercice contre 275 l'année précédente.
La société gestion dispose de 3 506 chambres en location au 31 décembre, elle en disposait 2 500 à la fin de l'exercice précédent.

Management package

Dans le cadre des deux « management package » mis en place fin 2019 et fin 2020, une provision correspondant à une quote-part de la contribution patronale devant être versée par Omnium Finance à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites a été enregistrée. La provision a été réévaluée à hauteur de 1 802 K€ sur les comptes de l'exercice 2022 contre 1 101 K€ en 2021.

Prise de participation dans Groupe COLOCATERE et de ses filiales

La société COLOSSEUM a acquis le 1er février 2022 l'intégralité des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS, première société française spécialisée dans l'investissement locatif dédié à la colocation (cf. Note 3.2.4).

Groupe COLOCATERE propose aux investisseurs une offre packagée regroupant la transformation, l'aménagement et la décoration de logements dans l'ancien en vue de les proposer à la colocation. Groupe Colocatere dispose d'une filiale société de gestion des colocations pour le compte de ses clients.

Cette acquisition pour un montant de 25 M€ a été financée par la société COLOSSEUM au moyen :

- D'une augmentation de capital pour un montant de 5,5 M€ souscrite en numéraire par l'associé OMNIUM FINANCE et d'une augmentation de capital pour un montant de 4,5 M€ souscrite par un associé minoritaire qui a apporté les titres de la société Groupe COLOCATERE SAS qu'il détenait ;

- De l'émission d'un emprunt obligataire de 4 M€ souscrit par l'associé Omnium Finance ;

- Et par la souscription d'un emprunt bancaire de 12 M€ auprès d'un pool de banques françaises.

Le Groupe COLOCATERE a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires *pro forma* de 43,6 M€ sur 12 mois contre un chiffre d'affaires *pro forma* de 42 M€ en 2021 sur 12 mois.

Projet de transformation digitale

Le Groupe a lancé en 2020 un projet de digitalisation de l'ensemble des activités de distribution du groupe Omnium. Les premiers lots du projet CUBE ont été livrés en fin d'année 2021. En 2022, trois lots supplémentaires ont été livrés et l'année fut davantage consacrée au développement de l'architecture Data de la solution digitale.

Ce projet a été initié en 2019. Il couvre l'ensemble des outils proposés aux consultants pour l'ensemble des métiers du groupe. A l'origine du projet jusqu'à fin 2024, les dépenses budgétées s'élèveront à environ 10M€. Les premières mises en services ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021. Les premières mises en services ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021avec un total immobilisé de 3,8 M€ dont 3,6 M€ activés.

3 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et modalités de consolidation

3.1. Référentiel comptable

3.1.1 Base de préparation des états financiers consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Code de commerce (art. L.123-12 et suivants et R.123-172 à R.123-208) et par le Plan Comptable Général (règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés).

Tous les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros.

3.1.2 Utilisation d'estimations de la Direction

L'établissement des états financiers implique de la part de la Direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges et sur les informations relatives aux éléments d'actifs et de passifs éventuels.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations. La Direction est amenée à réviser ces estimations en fonction de l'expérience passée et de sa vision du marché.

Les estimations comptables qui nécessitent la formulation d'hypothèses sont utilisées principalement pour l'évaluation des provisions, des amortissements, des dépréciations, des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les immobilisations.

3.2 Modalités de consolidation

3.2.1 Dates de clôture

Les présents comptes consolidés ont été établis sur la base des comptes sociaux des sociétés filiales de la société OMNIUM FINANCE. Tous ces comptes, arrêtés au 31 décembre 2022, couvrent une période de 12 mois, à l'exception des sociétés acquises de GROUPE COLOCATERE et ses filiales dont les comptes couvrent une période de 11 mois depuis la date d'acquisition au 1er février 2022.

Toutefois, la majorité des sociétés civiles immobilières clôturent leurs comptes au 30 juin, une situation intermédiaire sur 12 mois est donc établie pour la consolidation des comptes.

Les états financiers utilisés au titre de l'information comparative sont ceux clos au 31 décembre 2021, couvrant un période de 12 mois.

Les comptes annuels relatifs aux périodes présentées des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenues pour le Groupe. Ils sont retraités afin d'être homogènes avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

3.2.2 Méthodes de consolidation

3.2.2.1. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont exerçables ou convertibles à la date de clôture des comptes sont pris en considération.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière durable et exclusive, et dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect de plus de 50% du capital sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

3.2.2.2. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle

Les participations sous contrôle conjoint sont les entités dans lesquelles le Groupe possède un contrôle partagé dans une entreprise exploitée en commun avec un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les politiques financières et opérationnelles résultent de leur accord. Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts du Groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entité consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les éléments des comptes des entités consolidées, après retraitements éventuels ;

- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entité consolidante dits « Part du Groupe », et les intérêts indirects des autres actionnaires ou associés dits « Intérêts minoritaires ». Aucun intérêt minoritaire n'est constaté en présence d'une participation directe du Groupe sur une entité contrôlée conjointement ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entité intégrée proportionnellement et les autres entités consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entité intégrée proportionnellement.

3.2.2.3. Participations sous influence notable : mise en équivalence

Sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles le Groupe a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles le Groupe peut justifier d'une réelle participation aux décisions stratégiques en dépit d'un pourcentage de détention inférieur à 20% ;
- Qui sont contrôlées de manière conjointe mais dans lesquelles Omnium Finance n'exerce pas de pouvoir de gestion (influence notable de fait).

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;

- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont présentées dans les « Participations mises en équivalence » dans les immobilisations financières dans le bilan consolidé. La quote-part du Groupe dans les profits et pertes est présentée dans l'état du compte de résultat sur la ligne « Résultat net des participations mises en équivalence ».

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les participations sous influence notable, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une participation sous influence notable est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part de pertes à venir. La participation dans une entité sous influence notable est la valeur comptable de la participation en tant que telle, ainsi que toute part à long terme qui en substance constitue une partie de la participation nette telle que des prêts ou des créances liées à des participations. Lorsque la quote-part de l'investisseur est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de la participation. Si l'entité sous influence notable enregistre ultérieurement des bénéfices, le Groupe ne recommence à comptabiliser sa quote-part dans ces profits qu'après avoir dépassé sa quote-part de pertes nettes non comptabilisées.

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le Groupe détient une participation, il a été convenu avec certains salariés du Groupe des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la société civile immobilière (bénéfice ou perte). Ces conventions restent transparentes pour les autres associés de la société civile immobilière et pour les tiers. Les pourcentages d'intérêt des sociétés faisant l'objet de convention de croupier ont été minorés de la participation des croupiers. Ces croupiers figurent donc parmi les intérêts minoritaires.

Les titres des autres participations non consolidées figurent sous la rubrique "Autres immobilisations financières" pour leur coût d'acquisition.

3.2.3 Élimination des opérations intra groupe

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

- Comptes réciproques de créances et de dettes ;
- Opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes ...)
- Provisions constituées au titre d'entités consolidées ;
- Toute autre opération impliquant deux, ou plus, entités du Groupe.

3.2.4 Traitement de l'acquisition de Groupe COLOCATERE SAS et de ses filiales

Le Groupe a pris le contrôle le 1er février 2022 de la société Groupe COLOCATERE SAS et de ses filiales. Cette prise de contrôle a été traitée selon la méthode de l'acquisition conformément au règlement ANC n°2020-01.

Cette prise de contrôle a été effectuée au moyen de l'acquisition par la société COLOSSEUM de 55% des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS. Le solde des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS, soit 45%, a été apporté au 1er février 2022 par un actionnaire minoritaire à la société COLOSSEUM. La société COLOSSEUM détenait l'intégralité des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS suite à ces opérations du 1er février 2022.

En complément de ces opérations juridiques, une promesse réciproque d'achat et de vente portant sur les actions de la société COLOSSEUM SAS a été signée le 1er février 2022 entre les sociétés Omnium Finance et l'actionnaire détenteur de 45% de ces actions. Cette promesse réciproque d'achat et de vente comprend une faculté de renonciation unilatérale dont les conditions de réalisation sont restrictives. La Direction a évalué les conditions de réalisation de cette option de renonciation, et a considéré, en accord avec ses conseils juridiques ayant participé à l'opération d'investissement, que cette option d'achat a valeur d'un engagement ferme au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et d'investissement entre les sociétés COLOSSEUM et Omnium Finance. Par conséquent, le coût d'acquisition des actions de la société Groupe COLOCATERE SAS a été évalué à la juste valeur en tenant compte de cet engagement d'achat (ci-après « *put* sur minoritaires ») présenté en dette financière. La dette relative à ce *put* sur minoritaire a été évaluée en fonction des éléments prévisionnels de Groupe COLOCATERE et du calendrier attendu d'exercice de ces options. Le taux de contrôle de la société COLOSSEUM est par conséquent de 100% à l'issue des opérations du 1er février 2022.

Le coût d'une acquisition des titres GROUPE COLOCATERE a été mesuré à la juste valeur au jour de l'acquisition pour 25,7 M€. Les frais d'acquisition externes supportés sont comptabilisés dans le coût d'acquisition, nets d'impôts, des titres dans les comptes consolidés.

La Direction a évalué les actifs et passifs identifiables acquis à leur juste valeur à la date du 1er février 2022 sur la base notamment des éléments suivants :

- Des situations comptables au 31 janvier 2022 pour 2,1 M€ établies selon les principes comptables définis ci-après en Note 3.3 ;
- De la reconnaissance des actifs incorporels tels que les relations contractuelles pour un montant de 2,9 M€ ;
- Les relations contractuelles sur les clients n'ont pas été valorisés compte tenu d'absence de récurrence des prestations de services réalisées auprès des clients ;
- De la reconnaissance des stocks de foncier de produits finis pour un montant de 2,6 M€, dont 1,2 M€ ont été vendus 2022 faisant apparaître une marge non significative, n'ayant pas de visibilité sur la marge future sur les biens immobiliers restants les stocks n'ont donc pas été réévalués. ;
- De la reconnaissance des stocks de prestations de services en cours de réalisation au 1er février 2022 évaluées au taux d'avancement à cette date. Les marges réalisées sur les prestations de services en cours au 1er février 2022 sont comprises dans la valeur d'entrée des stocks. Le carnet de commande relatif aux contrats de prestations de service a été valorisé sur la base du taux d'avancement réel à la date du 1er février 2022 sans réévaluation effectuée.
- De la dépréciation de l'option BSA Air pour 0,1 M€ (cf. Note 6.3) ;
- D'un put sur minoritaire évalué pour une valeur de de 8,5 M€ correspondant aux rachats de 4,5 M€ de capital, soit un impact de 4 M€.

La Direction dispose d'une période se terminant à la date de clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023, pour déterminer le cout d'acquisition définitif, en particulier l'évaluation du *put* sur minoritaire, et la juste valeur définitive des actifs et passifs acquis.

Un écart d'acquisition de 24,6 M€ a été reconnu pour la différence entre le coût d'acquisition des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS et ses filiales d'une part, et d'autre part la valeur des actifs et des passifs acquis au 1er février 2022. Cet écart d'acquisition correspond aux éléments incorporels non identifiables notamment le savoir-faire et le fonds commercial de Groupe COLOCATERE, et est à durée de vie indéfinie.

Cet écart d'acquisition est comptabilisé dans les immobilisations incorporelles à l'actif du bilan consolidé et n'est pas amorti.

Les actifs acquis au 1er février 2022 sont présentés dans les états financiers avec une valeur d'entrée qui distingue les valeurs brutes initiales, les valeurs des amortissements et les dépréciations déjà constatés sur ces actifs à la date de prise de contrôle. La présentation d'une valeur d'entrée brute correspondant uniquement à la valeur nette comptable à la date d'acquisition n'a pas été retenue afin de conserver une visibilité dans la composition des postes des actifs concernés. L'information sur la décompensation des valeurs d'entrée est présentée dans les notes des actifs aux états financiers consolidés.

3.2.5 Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

- Sont amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée définie : dans ce cas la durée reflète, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans. Une dépréciation exceptionnelle est constatée en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition devient inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur recouvrable est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

- Ne sont pas amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée indéfinie : dans ce cas, l'écart d'acquisition est soumis à un test de dépréciation annuel.

Le test de dépréciation est effectué sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par le groupe, et selon la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés.

Le test de dépréciation de valeur est établi à partir de la valeur d'utilité déterminée par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés et sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par la Direction. Une dépréciation est comptabilisée en présence d'une valeur d'utilité inférieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE

3.2.6 Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont présentés pour leur valeur comptable dans les états financiers.

Les intérêts dans les capitaux propres et le résultat net des entreprises intégrées globalement revenant aux associés ou actionnaires autres que l'entreprise

consolidante sont présentés dans des rubriques distinctes :

- au passif du bilan consolidé, en dehors des capitaux propres groupe et des dettes,

- au compte de résultat, après le résultat net total dans le compte de résultat consolidé.

Lorsque, à la suite de pertes, la part revenant aux intérêts minoritaires dans les capitaux propres d'une entreprise consolidée par intégration globale devient négative, l'excédent ainsi que les pertes ultérieures imputables aux intérêts minoritaires sont déduits des intérêts majoritaires. Si, ultérieurement, l'entreprise consolidée réalise des bénéfices, les intérêts majoritaires sont alors crédités de tous ces profits jusqu'à ce que la partie qu'ils avaient assumée des pertes imputables aux intérêts minoritaires ait été totalement éliminée.

3.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenus pour le groupe. Ils sont retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

L'établissement des comptes consolidés, en conformité avec les principes comptables français généralement admis, implique l'utilisation d'estimation et d'hypothèses ayant une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif.

C'est le cas notamment des amortissements, des provisions, des actifs et passifs éventuels à la date d'arrêté des comptes consolidés et des montants portés aux comptes de charges et produits au cours de l'exercice.

Ces estimations sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations.

Les principes et méthodes appliqués par le groupe sont les suivants :

3.3.1 Comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du règlement ANC 2014.03 relatif au plan comptable général.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue

de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au guide comptable professionnel des promoteurs, la méthode à l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le Groupe Omnium Finance pour ses comptes consolidés.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de façon fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison est constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;
- Le pourcentage d'avancement global du programme s'entend du produit :
    - De l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
    - Et de l'avancement des dépenses déterminé par le rapport entre les dépenses constatées à la clôture de l'exercice et les dépenses prévisionnelles du programme.

(cf. modalités d'application en note 3.3.8)

3.3.2 Ecart d'acquisition

3.3.2.1 Evaluation initiale

Le Groupe comptabilise les acquisitions d'entité selon la méthode dite de l'acquisition.

Le coût d'une acquisition est mesuré à la juste valeur le jour de l'acquisition. Les frais d'acquisition externes supportés sont comptabilisés, net d'impôt, dans le coût d'acquisition des titres dans les comptes consolidés.

Le Groupe évalue les actifs et passifs identifiables de l'entité acquise à leur juste valeur à la date d'acquisition. La Direction réalise à la date d'acquisition des évaluations des ensembles immobiliers, des marques et licences exploitées, et des évaluations des fonds de commerce.

La période pour évaluer la juste valeur du prix d'acquisition, y compris les compléments de prix éventuels, et pour déterminer la juste valeur des actifs et passifs identifiables, est d'une durée de 12 mois après la première clôture suivant l'acquisition. Passé ce délai, toute modification du prix d'acquisition et de la valeur des actifs et passifs identifiables est comptabilisée en résultat.

L'excédent du coût d'acquisition par rapport à la quote-part d'intérêt revenant au Groupe dans le solde net des actifs et passifs identifiables acquis évalués à la juste valeur, est comptabilisé en tant qu'écart d'acquisition à l'actif immobilisé.

L'écart d'acquisition est présenté au sein de la rubrique « Immobilisations incorporelles » suite à l'application du Règlement ANC n°2020-01.

Les écarts d'acquisition négatifs sont le cas échéant inscrits au passif du bilan dans les provisions pour risques et rapportés aux résultats sur une période déterminée en fonction des objectifs fixés lors de l'acquisition. Lorsque la prise de contrôle dégage un écart d'acquisition négatif, aucun écart d'évaluation positif n'est constaté sur les actifs incorporels.

3.3.2.2 Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

- Sont amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée définie : dans ce cas la durée reflète, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans. Une dépréciation exceptionnelle est constatée en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition devient inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur recouvrable est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

- Ne sont pas amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée indéfinie : dans ce cas, l'écart d'acquisition est soumis à un test de dépréciation annuel.

Le test de dépréciation de valeur est établi à partir de la valeur d'utilité déterminée par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés et sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par la Direction. Une dépréciation est comptabilisée en présence d'une valeur d'utilité inférieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT

3.3.3 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les autres immobilisations corporelles et incorporelles, figurent dans les comptes consolidés à leur prix d'acquisition ou de production, ou à leur juste valeur si elles ont été acquises dans le cadre d'une acquisition, diminué des amortissements cumulés et des dépréciations liées à des pertes de valeur constatées.

Les frais financiers spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Des relations contractuelles identifiées dans le cadre de la prise de contrôle de Groupe COLOCATERE au 1er février 2022 a conduit à inscrire à l'actif un portefeuille clients de mandats de gérance et de location. Ces relations contractuelles sont considérées à durée de vie indéfinie et sont soumises à test de dépréciation à chaque clôture. Le test de dépréciation est établi sur la base du chiffre d'affaires de l'exercice clos valorisé par un multiple du secteur de l'administration des biens sur les activités concernées par le portefeuille de mandats.

Le portefeuille d'agent commercial a été acquis en 2002 par le Groupe et est inscrit à l'actif à son coût d'acquisition, tel qu'il a été contrôlé par un commissaire aux apports.

Lorsque cela est applicable, le coût total de l'actif corporel est réparti entre ses différents éléments constitutifs, chaque élément étant comptabilisé séparément. Tel est le cas lorsque les différentes composantes d'un actif ont des durées d'utilité différentes ou qu'elles procurent des avantages à l'entreprise selon un rythme nécessitant l'utilisation d'un taux et d'un mode d'amortissement différents.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction du rythme des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, en fonction de leur utilisation probable.

A ce titre, les durées suivantes sont généralement retenues :

- Logiciel 1 à 5 ans
- Constructions 10 à 20 ans
- Agencements, aménagements, installations 5 à 20 ans
- Mobiliers, matériels de bureaux 5 à 10 ans
- Matériels informatiques 3 à 5 ans

Les actifs immobilisés, incorporels et corporels, font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.4 Contrats de location

3.3.4.1 Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

Les immobilisations significatives financées au moyen de contrats de crédit-bail et contrats assimilés sont présentées à l'actif pour la juste valeur, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux dus au titre de la location. En contrepartie, une dette financière est constatée au passif du bilan. Conformément à la doctrine comptable, sont retraités les contrats de location qui transfèrent au locataire l'essentiel des risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué, que cette propriété soit effectivement transférée en fin du contrat ou non.

Les redevances enregistrées parmi les loyers dans les comptes individuels sont annulées et ventilée entre la constatation d'une charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt restant dû.

Ces immobilisations sont amorties selon le mode et les durées d'utilité des biens financés, selon les règles du Groupe.

Si le transfert de propriété à l'issue du contrat est peu probable, les immobilisations correspondantes seront amorties sur la durée la plus courte de leur durée d'utilité ou de la durée du contrat.

L'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4.2 Contrats de location simple

Les contrats de location ne répondant pas aux critères de qualification des contrats de crédit-bail ou contrats assimilés et dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages économiques inhérents à la propriété de l'actif sont comptabilisés en contrats de location simple. Les paiements au titre de ces contrats sont comptabilisés dans les charges linéairement sur la durée du contrat. Les paiements minimaux futurs dus sont présentés dans les engagements financiers.

3.3.5 Dépréciations des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés, à durée de vie définie ou indéfinie, font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe des indices de pertes de valeur, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, et que leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.6 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de :

- Participations ne répondant pas aux critères présentés en note 3.2.2 ci-dessus, et de participations répondant aux critères présentés en note 3.2.2 ci-dessus mais non consolidées du fait de leur caractère non significatif. Ces participations sont initialement comptabilisées pour leur prix d'acquisition (frais de transaction inclus). A chaque arrêté, ces participations sont évaluées à leur juste valeur. En l'absence de marché actif, le Groupe évalue la juste valeur d'une participation non consolidée sur la base d'une quote-part de capitaux propres et sur les perspectives de rentabilité de la participation. Les variations de juste valeur sont enregistrées en charges financières.

- La part des avances consenties par des sociétés du Groupe (relative à des sociétés autres que celles intégrées globalement) est inscrite dans les créances rattachées à des participations.

- Prêts, dépôts et cautionnements : ces actifs sont comptabilisés sur la base des montants payés. En cas de signe objectif de perte de valeur, une dépréciation est enregistrée pour la différence entre la valeur comptable et la valeur de recouvrement estimée c'est-à-dire les flux de trésorerie futurs estimés

3.3.7 Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participations, cf. Note 3.3.5.

3.3.8 Stocks et en cours

Les stocks d'encours de construction de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, le coût des V.R.D., le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Les stocks d'encours de rénovation de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition de l'immeuble, les frais annexes, le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Aucun frais financier n'est incorporé dans le prix de revient des stocks. Les charges financières sur les opérations sont comptabilisées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Le prix de revient du stock d'encours est retraité des marges internes dégagées à l'occasion des opérations réalisées entre les sociétés du Groupe.

Une dépréciation des stocks est constatée lorsque leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur prix de revient.

3.3.9 Créances clients

Pour l'activité de promotion, tant que le programme n'est pas livré, les règles de présentation utilisées sont les suivantes :

- Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement depuis le démarrage de l'opération ;
- Au passif du bilan sont présentés les appels de fonds reçus des clients pour les actes de vente signés en l'état futur d'achèvement.

Pour l'activité vente de biens, les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement des travaux réalisés par les sous-traitants des lots vendus à la découpe.

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance du fait de difficultés de recouvrement est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont déterminées client par client.

3.3.10 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition, éventuellement dépréciées des moins-values latentes.

Les titres d'autocontrôle destinés à être attribués aux salariés de manière explicite sont classés parmi les valeurs mobilières de placement.

3.3.11 Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue. Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dette financières » mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.3.12 Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée dès qu'il existe une obligation, nettement précisée quant à son objet, résultant d'événements survenus ou en cours, et rendant probable une sortie de ressources mais dont l'échéance reste incertaine. Le montant provisionné est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date de clôture, en excluant les produits éventuellement attendus. Chaque risque ou charge fait l'objet d'une évaluation au cas par cas à la date de clôture et les provisions sont ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

La provision pour garantie locative correspond à l'estimation du coût du risque de non-location de locaux dans le cadre de contrats en garantissant l'occupation pendant les 12 mois suivant la livraison.

Les situations nettes négatives des sociétés mises en équivalence sont présentées en provisions.

3.3.13 Engagement de retraite

Les engagements de retraite supportés par le Groupe sont constitués des indemnités de fin de carrière et des régimes de retraites complémentaires. La législation prévoit que les indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le Groupe répartit ainsi les droits à prestation de manière linéaire à partir de la date de prise de

service du membre du personnel.

Le Groupe évalue et comptabilise ses engagements de retraites selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetés conformément à la recommandation ANC 2013-02 du 7 novembre 2013. Le Groupe n'a pas appliqué les dispositifs de plafonnement des droits au titres des engagements postérieurs à l'emploi suite à la publication de la Recommandation ANC émise le 5 novembre 2021.

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie activité des salariés. L'incidence des variations d'hypothèses actuarielles et le coût des services passées sont constatés immédiatement en compte de résultat. Ces engagements sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. Les hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite sont présentées en Note 6.11.

3.3.14 Dettes financières

Les dettes financières sont enregistrées à leur juste valeur au moment de leur acquisition (coût de transaction inclus) puis sont comptabilisés ultérieurement au coût amorti.

Le Groupe applique la méthode obligatoire du Règlement ANC n°2020-01 consistant à étaler sur la durée de vie de l'emprunt les frais d'émission et les primes de remboursement et d'émission d'emprunts obligataires.

Le Groupe ne dispose pas d'instruments dérivés, ni d'instruments de couverture, ni d'instruments de financement du BFR.

3.3.15 Fiscalité

3.3.15.1 Impôts différés

Le montant de l'impôt effectivement dû à la clôture d'un exercice est corrigé de l'impôt différé calculé selon la méthode du report variable. Conformément au règlement 2020-01, l'approche dite « bilantielle » a été retenue. Ce calcul tient compte :

- Des décalages temporaires d'imposition liés aux différences entre la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs identifiables et leur valeur fiscale au bilan ;
- Des déficits fiscaux dont la récupération est probable ;
- Des impositions non récupérables liées aux distributions de résultats internes au Groupe ;
- Des impôts liés aux opérations de retraitement, d'ajustement et d'élimination pratiquées en consolidation.

Les différences permanentes telles que les dépréciations des écarts d'acquisition ne font pas l'objet d'une fiscalité différée.

Du fait de l'existence d'un Groupe fiscal et de la transparence fiscale des SCI qui sont imposées au niveau de chaque associé, les actifs et les passifs d'impôt différés ont fait l'objet d'une compensation globale au niveau du bilan consolidé.

Les taux d'imposition utilisés pour l'évaluation des impôts différés sont ceux relatifs à l'entité fiscale dont l'application est attendue lors de la réalisation de l'actif ou du règlement du passif. Le taux d'imposition retenu pour les sociétés françaises est de 25%.

Les effets de modification des taux d'imposition (report variable) sont inscrits dans le compte de résultat de la période au cours duquel le changement a été décidé par l'administration fiscale locale sauf lorsque la contrepartie a été comptabilisée initialement en capitaux propres, dans ce cas l'effet de changement de taux est comptabilisé également dans les capitaux propres.

Les actifs et passifs d'Impôt différé sont présentés dans les postes « Autres créances et comptes de régularisation » et « Autres dettes et comptes de régularisation », conformément au règlement ANC 2020-01.

3.3.15.2 Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés Omnium Finance, Stellium Immobilier, Stellium Courtage, Stellium invest, Imodeus, Imodeus Invest, Le Parvis Formation et Prodemial.

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2022 et concerne l'intégralité des sociétés du périmètre COLOSSEUM : COLOSSEUM, Groupe COLOCATERE, COLOCATERE SARL, COLOCATERE Exploitation et Les 4 Fantastiques.

La convention d'intégration fiscale prévoit essentiellement :

- La comptabilisation dans les filiales de la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration ;
- La comptabilisation chez la société mère en produit ou en charge de l'économie ou du supplément d'impôt réalisé par le Groupe et non lié aux déficits ;
- La comptabilisation chez la société mère des économies d'impôts réalisées du fait des déficits de certaines sociétés du Groupe.

3.3.16 Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

Les commissions liées à la commercialisation de logements sont constatées à la signature de l'acte notarié. Les commissions relatives aux produits d'épargne ou aux financements sont comptabilisées à la signature des contrats après les délais légaux de renonciation.

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

Les revenus liés à la maîtrise d'ouvrage déléguée sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

- Activité des biens immobiliers :

Les ventes et rénovations de biens immobiliers sont évalués selon la méthode à l'avancement décrite dans la note 3.3.8.

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement technique comprenant aux travaux réalisés par les sous-traitants, à la livraison du mobilier, et à la facturation des frais d'ingénierie correspondant aux études de faisabilité, de réalisation des plans de rénovation. Le chiffre d'affaires de l'activité de marchand de bien est reconnu à l'acte des lots vendus.

- Activité de gestion et de location :

Les frais de gestion et de location liées à l'activité de mandataire de logements sont constatés à la signature du mandat de gestion et au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

3.3.17 Résultat financier

Le résultat financier comprend les éléments encaissés suivants :

- Les produits financiers encaissés d'instruments financiers tels que les revenus des titres, des prêts et des créances ainsi que les produits de cessions des VMP ;

- Les charges financières décaissées telles que les charges financières sur les services bancaires, sur les emprunts, sur les locations financements ;

- Le résultat financier comprend également, le cas échéant, les éléments calculés suivants : effets de l'amortissement et de l'actualisation des éléments de la situation financière ;

- Le coût de l'endettement net est constitué des charges financières décaissées déduction faite des produits financiers encaissés.

3.3.18 Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

4 - Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 inclut :

- 64 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 48 sociétés civiles ;
- 1 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- 44 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 44 sociétés civiles.

4.1 Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

Les sociétés intégrées globalement et proportionnellement dans le périmètre de consolidation sont listées ci-dessous.

Les Sociétés Civiles Immobilières mises en équivalence sont présentées à la note 9.10.
Les codes Activités et méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activités	Méthodes de consolidation utilisées :
1 - Holding 2 - Conseil en placement 3 - Courtage en assurance 4 - Courtage en financement 5 - Promotion immobilière 6 - Prise de participation 7 - Construction Vente immobilière 8 - Entreprise d'Investissement 9 - Organisme de formation 10 - Prestation de services - Conseil Patrimonial 11 - Travaux et rénovation de biens 12 - Gestion locative	IG : Intégration globale IP : Intégration proportionelle

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Groupe Omnium Finance 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	SAS	1	482 724 812	Mère	Mère	IG
SA Capvaleur 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse	SARL	6	491 949 822	91,65%	91,65%	IG
SAS Omnium Finance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	413 583 022	96,37%	96,37%	IG
SAS Stellium Immobilier 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	2	384 850 095	96,33%	99,99%	IG
SAS Stellium Courtage 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	3	421 956 509	96,36%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	8	538 449 612	96,37%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	4	842 612 707	96,37%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	5	420 609 554	96,37%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	399 198 571	96,37%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	9	753 459 627	96,37%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	10	810 852 129	96,37%	100,00%	IG
SAS Colosseum (4) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	907 865 828	96,37%	100,00%	IG
SAS Groupe Colocatere (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SAS	11	538 593 419	95,38%	100,00%	IG
Colocatere (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	538 931 759	95,38%	100,00%	IG
Colocatere Exploitation (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	843 680 398	95,38%	100,00%	IG
Les 4 Fantastiques (2) (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	11	878 418 052	95,38%	100,00%	IG
Les 5F (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	7	925 585 302	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Domaine du Yearling (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	441 821 048	77,58%	99,50%	IG
SCI Aquilion (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	494 193 659	76,62%	89,50%	IG
SCI Les Cottages de Honfleur (1) (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	453 331 795	Sortante en cours d'exercice		
SCI Via Aurélia (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	497 792 077	80,95%	90,00%	IG
SCCV Roques 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	881 104 632	96,37%	100,00%	IG
SCCV Les Cottages de la Baule 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	884 252 370	77,10%	80,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	499 635 084	79,03%	90,00%	IG
SCCV Equinoxe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	888 978 590	96,37%	100,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 206 693	86,73%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 711 585	86,73%	90,00%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	501 691 976	76,13%	85,00%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	502 833 627	78,54%	85,00%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	503 540 460	90,11%	99,50%	IG
SCI La Reverlaz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	505 032 243	95,89%	99,50%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	509 713 210	90,11%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	512 681 438	90,11%	99,50%	IG
SCCV Le Jardin d'Ondine (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	499 286 029	80,95%	90,00%	IG
SCI Résidence le Ronsard 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	517 674 297	95,89%	99,50%	IG
SNC Le Pelven 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	889 770 293	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Canopée 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 719 052	48,19%	50,00%	IP
SCI Le Palais Romain 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 915 460	95,89%	99,50%	IG
SCCV Oxalis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 400 237	96,37%	100,00%	IG
SCI LC2 Lentilly 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	532 422 029	96,28%	99,90%	IG
SCCV Ancolie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 518 079	96,37%	100,00%	IG
SNC L'Evidence (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	835 397 639	Sortante en cours d'exercice		
SCCV Résidence NOVA LEZE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	841 552 979	96,32%	99,95%	IG
SCCV Résidence l'Equation (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	841 534 829	Sortante en cours d'exercice		
SCCV Résidence Cœur Vert 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	840 365 712	96,32%	99,95%	IG
SCI L'Argentera (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	807 950 944	Sortante en cours d'exercice		
SCI la Timonière (1) (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	487 737 488	Sortante en cours d'exercice		
SCCV L'Amelia (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	819 215 914	Sortante en cours d'exercice		
SCCV NEW CASTEL 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 393 860	96,32%	99,95%	IG
SCCV L'ECRIN 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 950 784	96,32%	99,95%	IG
SCCV HORIZON DE SABLE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	838 871 424	96,32%	99,95%	IG
SCCV KER ROZ 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	852 297 720	96,32%	99,95%	IG
SNC Albatros 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 305 102	96,32%	99,95%	IG
SNC Evasion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 603 589	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV L'Eden 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 607 481	96,37%	100,00%	IG
SCCV L'Efflorescence 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 593 210	96,37%	100,00%	IG
SCCV L'Envogue 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	897 726 519	96,37%	100,00%	IG
SCCV L'Orangerie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 055 573	43,37%	45,00%	IP
SCCV Venelle du Parc 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	903 030 526	57,82%	60,00%	IG
SCCV Logis Catala 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 115 922	57,82%	60,00%	IG
SCCV Oceane 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 455	96,37%	100,00%	IG
SCCV Garance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 298 352	96,37%	100,00%	IG
SCCV Oxygene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 448	96,37%	100,00%	IG
SCCV Ebene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	907 679 112	96,37%	100,00%	IG
SCCV HERMINE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 460 628	96,37%	100,00%	IG
SCCV CIRERA (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	911 901 031	96,37%	100,00%	IG
SCCV ORION(2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 097	96,37%	100,00%	IG
SCCV CABESTAN (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 071	96,37%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% Intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV LE CHANCELLOR (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 055	96,37%	100,00%	IG
SCCV AIGUE MARINE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 438 764	96,37%	100,00%	IG
SCCV FLEURS BLANCHES (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 453 011	96,37%	100,00%	IG

(1) Concernant les sociétés faisant l'objet d'une convention de croupier, le pourcentage d'intérêts présenté est retraité de la part des résultats revenant au croupier. En revanche, le pourcentage de contrôle n'est pas impacté de cette participation dans la mesure où le tiers n'a pas la qualité d'associé.

(2) Sociétés entrées dans le périmètre de consolidation au cours de la période.

(3) Sociétés sorties du périmètre de consolidation au cours de la période.

(4) La société Omnium Finance dispose d'un contrôle de 100% sur la société COLOSSEUM et ses filiales au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et de l'engagement de réalisation des promesses d'achat portant sur 45% des actions de COLOSSEUM détenues par un actionnaire minoritaire au 1er février 2022 (cf. Note 3.2.4).

Le taux d'intérêt dans COLOSSEUM et ses filiales est de 98.97% au 31 décembre 2022 suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de Groupe COLOCATERE.

4.2 Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
7 SCCV créées sur la période	96,37%	Souscriptions à la création	14
SAS Groupe Colocatère	96,37%	Prise de participation	25 776
Colocatère SARL	96,37%	Prise de participation	1
Colocatère Exploitation SARL	96,37%	Prise de participation	1
Les 4 Fantastiques	96,37%	Prise de participation	82
Les 5 F	96,37%	Création	150
Total			26 024

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
8 SCI liquidées au terme de leur objet	De 45,29% à 96,37%	De 45,29% à 96,37%	-

5 - Informations permettant la comparabilité des comptes

5.1 Durée de l'exercice

Les exercices 2021 et 2022 comprennent 12 mois d'activité du groupe à l'exception des sociétés du GROUPE COLOCATERE et ses filiales qui comprennent 10 mois d'activité.

6 - Informations relatives aux postes du bilan

6.1 Evolution des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclassement	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition (1)	20 326			24 560		44 886
Logiciels	6 412	302		272	9	6 994
Dont location financement	*2 219*					*2 219*
Portefeuille agent commercial (2)	1 434					1 434
Relations contractuelles (3)				2 920		2 920
Immob. incorporelles en cours (4)	63	122			(9)	177
Amortissement	(18 081)	(784)		(83)		(18 948)
Dont location financement	*(2 219)*					*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 441)*					*(14 441)*
Dépréciations						
Total net	**10 155**	**(360)**		**27 669**		**37 464**

(1) L'écart d'acquisition d'OMNIUM FINANCE n'est plus amorti à compter au 1er janvier 2016. La direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2022. L'écart d'acquisition se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Var. de périm	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2022
Omnium Finance (1)	20 021					20 021
Groupe Colocatere					24 560	24 560
Imodeus	92					92
Stellium Immobilier	213					213
Stellium Immobilier Inc	0					0
Stellium Agence Immobilière Inc						0
Amortissement	(14 441)					(14 441)
Total	**5 885**				**24 560**	**30 445**

(en milliers d'euros)	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dot.	Var. de périm	Cumul Amort.	Valeur nette
Omnium Finance (1)	14/06/2005	20 021	15 ans	0	0	(14 136)	5 885
Groupe Colocatere	01/02/2023	24 560	illimité		24 560		24 560
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans	0	0	(92)	0
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans	0	0	(213)	0
Total		**44 886**				**(14 441)**	**30 445**

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 31 décembre 2022 et la valeur d'utilité obtenue par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés est supérieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE

(2) Des tests de dépréciation sont réalisés sur les portefeuilles d'agent commercial et une

provision est comptabilisée le cas échéant.

(3) Des tests de dépréciation sont réalisés sur les relations contractuelles et une provision est comptabilisée le cas échéant. Ils correspondent aux relations contractuelles de la société COLOCATERE SARL, dont 2 358 K€ pour la gestion et 562 K€ pour la location.

(4) L'augmentation du poste « logiciel » correspond aux coûts de développement du projet CUBE avec 3 nouvelles mises en service sur l'exercice. Il s'agit du projet de transformation digitale du Groupe initié en 2019, qui couvre l'ensemble des outils proposés aux consultants pour l'ensemble des métiers du groupe. Les premières mises en services ont été réalisés à la fin de l'exercice 2021. La durée d'amortissement est de 5 ans.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	Reclassement	31 décembre 2021
Ecart d'acquisition	20 404				20 326
Logiciels	3 595	11		2 807	6 412
Dont location financement	*2 219*				*2 219*
Portefeuille agent commercial	1 434				1 434
Immob. incorporelles en cours	1 716	1 168	(14)	(2 807)	63
Amortissement	(17 993)	(166)			(18 081)
Dont location financement	*(2 219)*				*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 519)*				*(14 441)*
Dépréciations					
Total net	**9 156**	**1 012**	**(14)**		**10 155**

6.2 Evolution des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclassement	31 décembre 2022
Installations techniques				3		3
Autres immob. corporelles	2 876	550	(124)	924	184	4 411
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours	67	374			(184)	256
Amortissements	(2 342)	(388)	124	(246)		(2 851)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**602**	**536**	**0**	**681**		**1 819**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	Reclassement	31 décembre 2021
Installations techniques					
Autres immob. corporelles	2 634	247			2 880
Dont location financement	*250*				*250*
Immob. corporelles en cours (1)		63			63
Avances et acompte sur immo corp					
Amortissements	(2 174)	(168)			(2 342)
Dont location financement	*(250)*				*(250)*
Total net	**460**	**142**			**602**

6.3 Evolution des immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2022
Titres de participation non consolidés (1)	0	0	(0)	100	100
Créances rattachées à des participations (2)	360	1 948	0	7	2 314
Autres immobilisations financières	187	225	(171)	39	281
Total des immobilisations financières brutes	**547**	**2 173**	**(171)**	**146**	**2 696**
Dépréciation des titres	1			(100)	(100)
Dépréciation des créances	(250)				(250)
Total des dépréciations	**(249)**			**(100)**	**(350)**
Total des immobilisations financières nettes	**298**	**2 173**	**(171)**	**46**	**2 345**

(1) Ces titres de participations non consolidés correspondent aux BSA détenus par Groupe COLOCATERE dans la société Eden Initiative.

(2) Au 31 décembre 2022, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence ou aux sociétés non consolidées dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 2 314 K€ en 2022 contre 360 K€ en 2021.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	31 décembre 2021
Titres de participation non consolidés	(0)		(0)	0
Créances ratt. à des participations	349	39	(30)	358
Autres immobilisations financières	180	8	(0)	189
Total des immobilisations financières brutes	**529**	**48**	**(30)**	**547**
Dépréciation des titres	0			1
Dépréciation des créances	(232)	(18)		(250)
Total des dépréciations	**(232)**	**(18)**		**(249)**
Total des immobilisations financières nettes	**300**	**29**	**(31)**	**298**

6.4 Titres mis en équivalence

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Var. de périm	Distribution	Résultat	31 décembre 2022
45 sociétés de promotion immobilière	23	(1)	(12)	4	14
Total	**23**	**(1)**	**(12)**	**4**	**14**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Var. de périm	Distribution	Résultat	31 décembre 2021
65 sociétés de promotion immobilière	22		(9)	10	23
Total	**22**		**(9)**	**10**	**23**

6.5 Stocks et en cours

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation (1)
Programmes en cours de construction (1)	22 390	17 180	5 210
Dépréciation (2)	(1 648)	(1 462)	(186)
Valeur nette	**20 742**	**15 718**	**5 024**
Prestations de services en cours (3)	4 234	3 991	243
Stocks de marchandises		18	(18)
Dépréciation	(12)	(41)	29
Stocks nets	**24 964**	**19 686**	**5 278**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de 5 210 K€.

(2) Les stocks relatifs à 3 programmes immobiliers sont dépréciés pour un montant total de 1 648 K€ au 31 décembre 2022.

(3) Stocks de prestations de services en cours portés par Imodeus Invest. La variation de stocks de 243 K€ au 31 décembre 2022 est présentée en compte de résultat dans la rubrique « Production stockée ».

6.6 Avances et acomptes versés

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Avances aux conseillers	46	33
Autres avances et acomptes	64	25
Avances et acomptes	**110**	**58**

6.7 Créances clients

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Créances clients et comptes rattachés	42 645	22 960
Dépréciation pour créances douteuses	(1 576)	(1 547)
Créances clients nettes	**41 069**	**21 412**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2022 à 19 078 K€ contre 9 566 K€ au 31 décembre 2021 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.12) pour des montants respectifs de 15 156 K€ au 31 décembre 2022 et 11 642 K€ au 31 décembre 2021.

Les créances des sociétés de distribution s'élèvent à 18 012 K€ au 31 décembre 2022 contre 11 781 K€ au 31 décembre 2021.

Les créances clients issues de Groupe COLOCATERE et ses filiales s'élèvent à 3 591 K€ au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, le montant des dépréciations sur créances douteuses s'élève à 1 576 K€ au 31 décembre 2022 contre 1 547 K€ au 31 décembre 2021.

Les dépréciations constatées au 1er février 2022 sur les créances clients issues du GROUPE COLOCATERE et ses filiales s'élevaient à 85 K€.

6.8 Autres créances et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Comptes courants (1)	192	211
Personnel et organismes sociaux débiteurs	3	17
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement) (2)	5 591	4 592
Autres créances (3)	2 190	6 691
Charges constatées d'avance (4)	839	884
Impôts différés actif	341	
Autres créances brutes	**9 156**	**12 395**
Dépréciation des autres créances	(1 747)	(1 759)
Autres créances nettes	**7 410**	**10 636**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 192 K€ au 31 décembre 2022.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues par les SCI pour environ 2,8 M€ (3 M€ en 2021) et par les autres sociétés pour environ 2,5 M€ (1,5 M€ en 2021).

(3) Au 31 décembre 2022 les autres créances concernent principalement :

a. 1 435 K€ de créances auprès de Neom Industrie qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100%, ainsi que 337 K€ chez IMODEUS INVEST et 252 K€ chez COLOCATERE SARL ;

b. 283 K€ d'autres créances comptabilisées par les sociétés issues du GROUPE COLOCATERE.

(4) Les charges constatées d'avance concernent majoritairement les SCI pour 7 K€ (charges de frais package) et les sociétés commerciales pour 817 K€ (loyers, conventions, challenges).

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	192	192		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	3	3		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	5 591	5 591		
Autres créances	2 190	2 190		
Charges constatées d'avance	839	839		
Autres créances brutes	**8 815**	**8 815**		

6.9 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
SICAV & OPCVM (1)	29 203	35 428
Dépréciations	(1 901)	(1 701)
Disponibilités	25 633	23 864
Intérêts courus non échus sur disponibilités	141	44
Trésorerie active (2)	**53 076**	**57 636**
Découvert bancaire	(3 543)	(1 394)
Intérêts courus non échus passif		
Trésorerie passive (3)	**(3 543)**	**(1 394)**
Trésorerie nette	**49 534**	**56 243**

(1) La valeur nette comptable des valeurs mobilières de placement s'élève à 27 302 K€ au 31 décembre 2022 contre 33 727 K€ lors de l'exercice précédent.

(2) Dont 2 330 K€ au 31 décembre 2022, et 4 039 K€ au 31 décembre 2021, de trésorerie

sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(3) Dont 2 084 K€ au 31 décembre 2022 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain à la promotion immobilière. Ces crédits s'élevaient à 1 372 K€ à fin 2021.

6.10 Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires

6.10.1 Composition du capital social

		Nombre de titres				
Catégories de titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	annulés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions vote simple, Catégorie A	6	5 932 896				5 932 896
Total		5 932 896				5 932 896

Le capital social de la société GROUPE OMNIUM FINANCE est détenu par Monsieur CHAUSSON Xavier à 99,85%.

6.10.2 Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2020	**35 597**	**1 699**	**13 479**	**50 776**
Résultat net de l'exercice			9 977	9 977
Distributions de dividendes			(5 041)	(5 041)
Au 31 décembre 2021	**35 597**	**1 699**	**18 415**	**55 713**
Résultat net de l'exercice			17 207	17 207
Distributions de dividende			(14 354)	(14 354)
Au 31 décembre 2022	**35 597**	**1 699**	**21 269**	**58 565**

6.10.3 Tableau de variation des intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2020	**1 523**
Résultat de l'exercice	332
Distribution de dividendes	(109)
Intérets minoritaires au 31/12/2021	**1 746**
Résultat de l'exercice	720
Variations de périmètre	295
Distributions de dividendes	(152)
Augmentation de capital	77
Intérets minoritaires au 31/12/2022	**2 686**

6.11 Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Dotations	Reprises provisions utilisées	Variation de perimètre	31 décembre 2022
Sociétés mises en équivalence	68				68
Indemnité départ retraite (1)	284	6	(14)	39	315
Garantie Locative	23		(23)		
Autres prov. pour risques et charges	5 685	189	(5 270)	34	638
Indemnisation clients	23		(23)		
Provisions pour risques et charges	**6 084**	**196**	**(5 330)**	**73**	**1 022**
Contribution sociale sur AGA (2)	1 098	701			1 799
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**1 098**	**701**			**1 799**
TOTAL PROVISIONS	**7 182**	**897**	**(5 330)**	**73**	**2 821**

(1) Les hypothèses suivantes ont été retenues pour l'évaluation de la provision pour indemnité de départ à la retraite :

- taux d'actualisation : 3.77 % ;
- taux de turnover moyen : 4.57% pour les cadres et 11.24 % pour les non-cadres ;
- taux de revalorisation des salaires : 3% ;
- âge de départ à la retraite à 62 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales moyen 48,30%

Le Groupe n'a pas appliqué la méthode n°2 de la recommandation ANC n°2013-02 (méthode identique à la norme IAS 19) pour évaluer les Indemnités de fin de carrière (IFC) par cohérence avec les exercices antérieurs. Cette recommandation a été mise à jour le 7 novembre 2021 par l'ANC pour tenir compte des nouvelles dispositions relatives au plafonnement des droits des IFC. L'impact de la mise à jour de cette méthode est jugé peu significative.

(2) Contribution patronale estimée sur les AGA et enregistrées au prorata temporis de la période d'acquisition.

Les variations de la période précédentes sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Dotations	Reprises provisions utilisées	Reprises provisions non utilisées	Variation du taux de conversion	31 décembre 2021
Sociétés mises en équivalence	68					68
Indemnité départ retraite (1)	245	39				284
Garantie Locative	8	23	(8)			23
Autres prov. pour risques et charges (2)	6 224	409	(239)	(689)	(29)	5 676
Indemnisation clients	23					23
Provisions pour risques et charges	**6 568**	**471**	**(239)**	**(689)**	**(29)**	**6 081**
Contributions actions gratuites	95	1 003				1 098
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**95**	**1 003**				**1 098**
TOTAL PROVISIONS	**6 663**	**1 474**	**(239)**	**(689)**	**(29)**	**7 179**

6.12 Dettes financières

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. périmètre	31 décembre 2022
Prêt Garanti par l'Etat (1)	5 000		(60)	1 000	5 940
Dettes sur acquisition de titres de participations (2)				8 570	8 570
Emprunt senior (3)		12 000			12 000
Emprunt auprès établissement de crédit (4)	2 411	50	(28)		2 433
Dépôts et cautionnements reçus		19	(22)	48	45
Interêts courus sur emprunts		21			21
Concours bancaires courants (5)	1 393	1 020		1 130	3 542
Emprunts et dettes financières	**8 804**	**13 110**	**(110)**	**10 747**	**32 551**

(1) La société STELLIUM IMMOBILIER a souscrit en 2020 un prêt garanti par l'Etat (PGE) pour un montant de 5 M€. La dette de PGE de 5 M€ a été présentée sur une échéance « à plus de 1 an et moins de 5 ans » car le remboursement doit s'effectuer au plus tard à fin décembre 2025.

(2) Dette relative à l'engagement d'acquisition des actions COLOSSEUM auprès d'un associé minoritaire (cf. Note 3.2.4) ;

(3) La société COLOSSEUM a souscrit un emprunt bancaire Senior auprès d'un pool de banques françaises pour un montant de 12 000 K€ dont une tranche A de 8 400 K€ à rembourser sur 5 années et une tranche B de 3 600 K€ à rembourser in fine en février 2026. La tranche A fait l'objet d'un taux d'intérêt à 1,45% ajusté du calcul de ratio R1 et du taux EURIBOR 3 mois et la tranche B d'un taux d'intérêt à 1,75% et du taux EURIBOR 3 mois.

(4) La société Omnium Finance a souscrit un emprunt auprès de CIC pour un montant de 2 450 K€ dont 2 400 K€ ont été tirés à la clôture du 31 décembre 2021.

(5) Cf. renvoi (3) de la note 6.9, les concours bancaires courants correspondent à des crédits d'accompagnement relatif à la promotion immobilière par les SCI et par la société LES 4 FANTASTIQUES.

Echéances des Dettes financières :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Prêt Garanti par l'Etat (1)	5 940		5 940	
Dettes sur acquisition de titres de participations (2)	8 570	697	7 873	
Emprunt senior (3)	12 000		12 000	
Emprunt auprès établissement de crédit (4)	2 433	1 680	753	
Dépôts et cautionnements reçus	45	45		
Interêts courus sur emprunts	21	21		
Concours bancaires courants (5)	3 542	3 542		
Dettes financières	**32 551**	**5 985**	**26 566**	

Les variations de la période précédentes sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020	Augm.	Dim.	31 décembre 2021
Prêt Garanti par l'Etat	5 000			4 999
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	31	2 400	(20)	2 411
Dépôts et cautionnements reçus				
Concours bancaires courants	2 118		(724)	1 393
Emprunts et dettes financières	**7 149**	**2 400**	**(744)**	**8 803**
Total des Dettes financières	**7 149**	**2 400**	**(744)**	**8 803**

6.13 Avances et acomptes reçus

15 156 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 20 K€ d'avances ont été reçus par Stellium Financement au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2021, 11 642 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 12 K€ d'avances ont été reçus par Stellium Financement (voir note 6.7).

6.14 Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	33 163	21 273
Dettes fournisseurs	**33 163**	**21 273**

6.15 Autres dettes et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021	Variation
Dettes sociales	5 247	3 129	2 118
Dettes fiscales (1)	13 208	5 467	7 741
Créditeurs divers (2)	2 198	2 208	(10)
Comptes courants (3)	329	1 531	(1 202)
Autres dettes	81	81	
Dettes rattachées à des participations	93	115	(22)
Produits constatés d'avance	1 668	1 235	432
Autres dettes présentées en BFR	**22 824**	**13 767**	**9 057**
Impôt différés passif			
Dividendes à payer	1	0	1
Fournisseurs d'immobilisations	422	183	239
Impôts différés passif	16	185	(169)
Autres dettes totales	**23 263**	**14 135**	**9 296**

L'échéance des Autres Dettes est à moins d'un an.

(1) Les dettes fiscales concernent principalement des dettes de TVA dans les SCI et les sociétés commerciales.

(2) Avoir à établir et appels de fonds des clients à l'avancement pour les SCI.

(3) Comptes courants hors groupe

7 - Informations relatives aux postes du compte de résultat

7.1 Chiffre d'affaires

Voir détail en note 9.1 : information sectorielle.

7.2 Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Production stockée (1)	1 535	3 302
Production immobilisée	575	
Transfert de charges	343	104
Autres produits (2)	730	623
Total	**3 182**	**4 029**

(1) La production stockée est principalement portée par la société LES 4 FANTASTIQUES en 2022. Elle était liée à l'acquisition d'un foncier significatif par Imodeus Invest en 2021.

(2) Dont 399 K€ au titre des sociétés commerciales, 276 K€ au titre des SCI et 60 K€ au titre des sociétés de GROUPE COLOCATERE et de ses filiales au 31 décembre 2022.

7.3 Achats consommés

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Achats de marchandises	(71)	(5)
Achats d'études et prestations de services	(78)	(177)
Achats de travaux et sous-traitance	(20 324)	(3 837)
Achats non stockés de matières et fournitures	(581)	(133)
Variation stocks de marchandises	(18)	3
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(26 386)	(12 913)
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	370	394
Total	**(47 088)**	**(16 668)**

7.4 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Rémunérations du personnel	(12 128)	(6 601)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(6 500)	(3 718)
Autres charges de personnel	(412)	(329)
Participation des salariés	(854)	(534)
Total	**(19 894)**	**(11 181)**

7.5 Autres charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Sous-traitance	(2 001)	(1 531)
Locations immobilières et charges locatives	(2 192)	(1 063)
Locations mobilières et charges locatives	(612)	(368)
Autres services extérieurs	(2 119)	(1 033)
Primes d'assurances	(1 103)	(576)
Autres services extérieurs	(148)	(140)
Personnel détaché et interimaire	(209)	(191)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(69 831)	(48 668)
Publicité, publications, relations publiques	(874)	(474)
Transport	(44)	(14)
Déplacements, missions et réceptions	(5 478)	(2 965)
Frais postaux et frais de télécommunications	(187)	(110)
Frais bancaires	(222)	(206)
Autres charges externes	(1 007)	(181)
Autres charges	(213)	(1 244)
Total	**(86 242)**	**(58 764)**

7.6 Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(1 173)	(335)
Dotations aux amortissements nettes	**(1 173)**	**(335)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant (1)	(268)	(232)
Dotations aux provisions (2)	(123)	(458)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (3)	172	628
Reprises aux provisions (4)	677	909
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**459**	**847**
Total dotations nettes	**(714)**	**512**

(1) Dont (240) K€ de dépréciations des stocks chez les SCI et (28) K€ de dépréciations chez les sociétés commerciales au 31 décembre 2022 ;

(2) Dont (117) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et dont (6K€) concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2022 ;

(3) Dont 105 K€ au titre des filiales et 68K€ au titre des SCI au 31 décembre 2022;

(4) Dont 245 K€ au titre des sociétés commerciales, 20 K€ chez GROUPE COLOCETERE SARL et 396 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2022.

7.7 Résultat financier

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Intérêts et charges assimilées (1)	(1 228)	(403)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions	(1 900)	(1 719)
Charges financières	**(3 128)**	**(2 121)**
Autres intérêts et produits assimilés	178	39
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	371	80
Reprises dépréciations et provisions	1 699	1 801
Produits financiers	**2 247**	**1 920**
Total	**(881)**	**(201)**

(1) Dont 383 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie

financière d'achèvement portés par les SCI contre 350 K€ au 31 décembre 2021

7.8 Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges exceptionnelles sur opération de gestion (1)	(4 806)	(1 058)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(8)	(11)
Dotations exceptionnelles	(8)	(2)
Résultat de liquidation des sociétés (2)	1 409	1 430
Valeur comptable des titres cédés		(390)
Charges exceptionnelles	**(3 413)**	**(31)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion (3)	1 706	
Produits de cession des titres	1	
Autres reprises exceptionnelles (1)	4 600	22
Produits exceptionnels	**6 308**	**22**
Total	**2 895**	**(9)**

(1) Dont 4 676 K€ de charges exceptionnelles portées par Stellium Immobilier au 31 décembre 2022 relatives à des règlements des contentieux MVLR1 et MVLR2. Ces charges exceptionnelles sont à mettre en relation avec la reprise sur provision exceptionnelle reprise sur l'exercice.

(2) Dont 1 350 K€ de résultat de dilution sur Omnium Finance suite aux augmentations de capital souscrites par les sociétés CHA, BA et BOU et des cadres managers. Dont 52 K€ de résultat de dilution sur COLOSSEUM suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de Groupe COLOCATERE, et 6K€ au résultat de liquidation des SCI.

(3) Dont 1 700 K€ de produits exceptionnels portés par Stellium Immobilier au 31 décembre 2022 relatives à des indemnisations perçues dans le cadre des contentieux MVLR1 et MVLR2.

7.9 Impôt sur les résultats

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges d'impôts exigibles	(5 350)	(2 084)
(Charges) produits nets d'impôts différés	(420)	(517)
Total	**(5 769)**	**(2 601)**

7.9.1 Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net comptable	**17 927**	**10 308**
Intérêts minoritaires	720	(332)
Impôt sur les résultats	(5 769)	(2 601)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**22 977**	**13 241**
Taux d'impôt	25,00%	26,50%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(5 744)**	**(3 509)**
Quote-part de dividendes	(607)	(86)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	(3)	3
Différences permanentes	(38)	43
Effet du résultat des SCI	452	
Résultat de dilution	299	
Produits liés à l'application du régime fiscal de Groupe	(234)	
Déficits nés sur la période et non reconnus	(144)	848
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus	451	
Crédit d'impôts	(42)	
Effet des intérêts minoritaires	(159)	87
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(5 769)**	**(2 601)**

7.9.2 Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	933	233	
Frais d'acquisitions	618	155	
Imposition des capitaux propres des SCI			
Engagements de retraite	313	78	
Fiscalisation des SCCV	(1 900)		(475)
Autres retraitements de consolidation	370	93	
Activation des déficits à hauteur des IDP	958	240	
Compensation sur une même entité		(475)	475
Total		**323**	**(1)**

Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables des sociétés Groupe COLOCATERE et ses filiales sont reconnus à hauteur de 224 K€ au 1er février 2022 compte tenu de l'utilisation de ces déficits sur l'exercice clos au 31 décembre 2022. Les impôts différés sur ces déficits fiscaux reportables s'élèvent à hauteur de 112 K€ au 31 décembre 2022.

L'impôt différé sur le déficit fiscal reportable du groupe intégré COLOSSEUM est reconnu pour un montant de 128 K€ au 31 décembre 2022 compte tenu des perspectives de récupération sur les prochains exercices fiscaux. Le déficit fiscal de la société COLOSSEUM avant intégration fiscale n'a pas été reconnue pour 13 K€ au 31 décembre 2022.

Le groupe d'intégration fiscale d'Omnium Finance ne dispose plus de déficit fiscal reportable au 31 décembre 2022 suite à l'utilisation du déficit sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

8 - Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie

8.1 Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	6.1	(424)	(1 179)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	6.2	(924)	(310)
Acquisition d'immobilisations financières	6.3	(54)	(8)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		239	(89)
Total		(1 163)	(1 586)

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles		1	0
Produits de cession des titres CAP VALEUR		0	0
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		1	0

8.2 Dotations nettes aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Amortissement sur écart d'acquisition	*6.1*	0	0
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	*6.1*	784	166
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	*6.2*	388	168
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	*6.3*	(5)	18
Dotations nettes aux provisions	*6.11*	(5 135)	(457)
TOTAL		(3 968)	(105)

8.3 Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2021	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	31 décembre 2022
Stocks	6.5	19 686	2 645	2 633	0	24 964
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	6.7 & 6.13	9 759	17 175	(1 042)	0	25 892
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	6.8	10 635	(3 817)	254	0	7 072
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	6.6 & 6.14	21 216	7 950	3 888	0	33 053
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	13 767	10 528	(1 474)	0	22 821
TOTAL		5 098	(2 475)	(569)	0	2 054

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2020	Variation BFR	Ecart de conversion	Autres (1)	31 décembre 2021
Stocks	6.5	10 014	9 672	0	0	19 686
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	6.7 & 6.13	10 768	(1 008)	0	0	9 759
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	6.8	8 343	2 293	(0)	0	10 635
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	6.6 & 6.14	17 382	3 841	(8)	8	21 216
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	10 208	3 593	(34)	0	13 767
TOTAL		1 535	3 523	42	(8)	5 097

8.4 Flux liés aux variations de périmètre

VARIATIONS DE PERIMETRE (en milliers d'euros)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Coût d'acquisition des titres GROUPE COLOCATERE SAS et ses	(21 176)	
Trésorerie acquise du GROUPE COLOCATERE SAS et ses filiales	2 642	
TOTAL	(18 534)	0

9 - Autres informations

9.1 Information sectorielle

Les informations sectorielles sont présentées autour de deux branches d'activité correspondant à la structure de direction du Groupe :

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière.

L'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée portée par la société Imodeus est regroupée au sein de la branche Promotion immobilière.

La colonne « Holding/Eliminations inter secteurs » regroupe les opérations et soldes de bilan d'OMNIUM FINANCE et la suppression des opérations et soldes de bilan entre les différents secteurs.

9.1.1 Information sectorielle des postes du résultat

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Groupe	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Ventes à clients externes	40 440		105 159	78 674	27 926	17 155	9		173 534	95 829
Ventes inter-secteurs				611				(611)		
Chiffres d'affaires net	**40 440**		**105 159**	**79 285**	**27 926**	**17 155**	**9**	**(611)**	**173 534**	**95 829**
Résultat d'exploitation y compris dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	711		19 616	13 430	1 683	525	(338)	(846)	21 672	13 109
Résultat financier	(579)		145	30	(456)	(377)	8	146	(882)	(202)
Résultat exceptionnel	(111)		1 586		(11)	(110)	1 438	102	2 902	(8)
Impôts	(47)		(5 353)	(3 283)	(165)	(66)	(204)	748	(5 769)	(2 601)
Quote-part résultat net entreprises cédées										
Quote Part de résultat M.E.E					4	10			4	10
Part revenant aux minoritaires	1		(580)	(266)	(149)	(103)	8	37	(720)	(332)
Résultat Net	**(25)**		**15 413**	**9 911**	**906**	**(121)**	**912**	**187**	**17 206**	**9 977**

Les principales options de présentation des données sectorielles du résultat sont les suivantes :

- Les éliminations des opérations inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat de la holding « Omnium Finance » apparaît à la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat est présenté jusqu'au résultat net de la période.

9.1.2 Information sectorielle des postes du bilan

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Omnium Finance	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immobilisations	20 165		1 096	1 213	4 346	514	16 036	9 351	41 643	11 078
Actif circulant (hors trésorerie)	9 026	63	39 091	19 592	23 364	19 384	2 072	12 754	73 553	51 793
Disponibilités et VMP	2 901		15 658	26 061	5 373	6 192	29 144	25 382	53 076	57 635
Total Actif	**32 092**	**63**	**55 845**	**46 865**	**33 083**	**26 090**	**47 252**	**47 487**	**168 272**	**120 508**
Cap.propres (inclus int.minos)	226		20 422	14 428	1 550	650	39 056	42 382	61 254	57 460
Provisions	80		368	5 097	425	771	1 945	1 313	2 818	7 181
Dettes financières	13 035		5 000	5 000	93		2 450	5 000	20 578	10 000
Découverts bancaires	1 420		19	13	2 085	1 372	18	8	3 542	1 393
Passif circulant	17 331	63	30 036	22 327	28 929	23 297	3 783	(1 216)	80 079	44 474
Total Passif	**32 092**	**63**	**55 845**	**46 865**	**33 082**	**26 090**	**47 252**	**47 487**	**168 271**	**120 508**
Trésorerie nette	**1 481**		**15 639**	**26 048**	**3 288**	**4 820**	**29 126**	**25 374**	**49 534**	**56 242**

Les principales options de présentation des données sectorielles du bilan sont les suivantes :

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les données bilantielles de la holding « Omnium Finance » apparaissent à la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

9.2 Engagements hors bilan

La Vente sur Plan (ou VEFA : vente en l'état futur d'achèvement) permet à un acquéreur d'acheter un bien neuf avant qu'il ne soit achevé ou alors même qu'il en est seulement au stade du projet. L'acte définitif de vente est précédé d'un contrat de réservation (encore dénommé avant-contrat ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur s'engage à réserver le logement à l'acheteur. Tant qu'aucun contrat de vente n'a été signé, le promoteur peut renoncer à réaliser l'opération. Il doit alors restituer les fonds éventuellement reçus en garantie par le futur acquéreur.

A compter de l'ouverture du chantier par le promoteur, des actes de ventes peuvent être signés qui obligent le promoteur à mener l'opération jusqu'à son terme. La loi protège l'acheteur contre le danger que l'immeuble ne soit jamais achevé.

Ainsi le décret du 22 décembre 1967 oblige-t-il le promoteur à garantir à l'acheteur :

- Soit l'achèvement de l'immeuble ;
- Soit le remboursement des versements effectués.

Toutes les opérations réalisées par le Groupe font l'objet d'une garantie financière d'achèvement par un établissement de crédit.

9.2.1 Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement

Le montant des engagements indiqués ci-après correspond au coût de production TTC restant à engager pour l'achèvement des opérations de promotion de logements du Groupe ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier à la date de clôture de l'exercice.

Ces coûts comprennent les coûts du foncier et des travaux ainsi que ceux des prestations annexes fournies par des tiers au Groupe comprises dans le prix de vente facturé à l'investisseur. Ne sont pas inclus les frais financiers et les coûts des services rendus par les sociétés du Groupe.

Les coûts relatifs aux opérations portées par des SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 respectivement à 29 400 K€ et à 15 770 K€. Ces engagements portent sur 10 opérations au 31 décembre 2021 comme au 31 décembre 2022. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

Le financement de ces coûts est par ailleurs garanti par la garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement de crédit. En regard des coûts de construction restant à engager, sont présentés dans le tableau ci-après les engagements financiers réciproques conclus avec des établissements financiers, au démarrage des opérations concernées :

Engagements réciproques *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Garantie Financière d'Achèvement (1)	15 928	9 770
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	10 939	6 054
Total	**26 867**	**15 824**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 26 867 K€ au 31 décembre 2022 et de 15 827 K€ au 31 décembre 2021, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 28 536 K€ (contre 15 977 K€ au 31 décembre 2021) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 15 118 K€ (contre 0 K€ au 31 décembre 2021) dont 7 696 K€ (contre 0 K€ au 31 décembre 2020) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) étaient utilisées pour 2 085 K€ au 31 décembre 2022 et pour 1 372 K€ au 31 décembre 2021. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.9).

9.2.2 Les autres engagements

Engagements donnés *(en milliers d'euros)*	**31 décembre 2022**	**31 décembre 2021**
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)	0	0
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	0	0
Total	**0**	**0**

(1) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les crédits terrains et les crédits de financement de la construction pour des opérations réalisées avec des partenaires promoteurs. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

(2) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les garanties financières d'achèvement. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

La société OMNIUM FINANCE dispose d'un engagement réciproque d'investissement au moment de l'exercice des promesses d'acquisition des actions détenues par les actionnaires minoritaires de la société COLOSSEUM ; ces derniers s'engageant à réinvestir immédiatement une partie minium du produit du rachat de leurs actions dans une opération de recapitalisation de la société OMNIUM FINANCE.

9.2.3 Engagements de location

	Valeur départ	Valeur fin d'exercice	Redevances payées			Redevances restant à payer		
			Antérieures	Exercice	Total	< 1 an	>1 an & <5ans	> 5ans
Location de véhicules	1 622	780	486	356	842	387	393	0
Total	1 622	780	486	356	842	387	393	0

9.3 Effectif moyen

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Cadres	72	70
Employés / Agents de maîtrise	203	65
Effectif total	**275**	**135**

9.4 Rémunération des dirigeants

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 872,5 K€ brut.

9.5 Gestion des risques financiers

Le Groupe gère les risques financiers de la manière suivante :

- Gestion du risque de taux

L'endettement financier du Groupe s'élève à 32,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 et est constitué de taux fixe et à taux variable pour l'emprunt bancaire senior de 12 M€ émis au niveau de COLOSSEUM.

L'endettement du Groupe n'est pas soumis à un respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de l'emprunt bancaire senior de 12 M€ pour lequel les ratios ne sont pas respectés au 31 décembre 2022.

- Gestion du risque de devise

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de change particulier car son activité et l'ensemble des actifs et passifs détenus est libellée euros.

- Gestion du risque de liquidité

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de liquidité compte tenu du niveau des disponibilités au 31 décembre 2022. La trésorerie nette s'élève à 38,1 millions d'euros au 31 décembre 2022. L'endettement financier à maturité de moins de 12 mois s'élève à 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2022.

La Direction s'assure en permanence qu'elle dispose des fonds nécessaires pour faire face à ses dettes lorsqu'elles arrivent à échéance.

Les partenaires financiers et l'actionnaire de la société ont toujours accompagné le Groupe dans le financement de sa croissance.

- Gestion du risque de crédit

Le Groupe est exposé un risque de crédit limité. Le taux moyen de perte de créance sur les derniers exercices est négligeable par rapport au chiffre d'affaires.

Il n'a pas été identifié de risque de crédit particulier.

- Gestion du risque de contrepartie

Le Groupe est exposé à un risque de contrepartie limité dans la mesure où les actifs financiers tels que les disponibilités sont détenues dans des institutions financières ou par des tiers disposant d'une notation financière de qualité et/ou ne présentant pas de risque de défaut.

Le risque de contrepartie lié aux comptes clients est limité par le grand nombre de clients, leur diversité et de leur dispersion géographique en France.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de matière première.

9.6 Participation

Un accord de participation Groupe a été signé en juin 2004 avec prise d'effet au 1er octobre 2003. Il prévoit le calcul de la réserve spéciale de participation selon la formule légale, pour chaque société bénéficiaire du Groupe. La répartition du montant de la RSP est faite proportionnellement au temps de présence des salariés inscrits aux effectifs des sociétés signataires de l'accord pouvant justifier de 3 mois d'ancienneté.

9.7 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat en 2022 s'élève à la somme de 217 K€. Ces honoraires concernent uniquement la mission légale.

9.8 Évènements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'évènements significatifs postérieurs à la clôture.

9.9 Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, les codes Activité et Méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activité	Méthodes de consolidation utilisées :
6 - Prise de participations 8 - Construction immobilière 7 - Construction Vente Immobilière 9 - Exploitation et développement d'un concept d'appartements évolutifs	M.E.E : Mise en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, le renvoi (1) indique que la société concernée est entrée dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice.
Les programmes immobiliers sont portés par des sociétés civiles immobilières de construction-vente (dénommées par les sigles SCI (1) ou SCCV (2), par des SEP (3) ou par des SARL (4)).

(1) SCI : Société Civile Immobilière
(2) SCCV : Société Civile de Construction Vente
(3) SEP : Société En Participation
(4) SARL : Société A Responsabilité Limitée

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	7	441 327 004	20,24%	25,00%	M.E.E
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	20,24%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Le Piedran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	27,95%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	27,95%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	8,67%	10,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 105 356	23,13%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 209 083	23,13%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Alençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	9,64%	10,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Gex Les Fourches 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	7	480 702 364	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrome 14, Rue du vieux Faubourg	7	482691623	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Lorient an Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	9,64%	10,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV Gaigon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV Résidence la Croisée Occitane 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	7	488 488 008	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	40,48%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	7	491 135 158	24,09%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Saint-Vivien 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	7	490 804 960	47,22%	49,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	24,09%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	24,09%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	28,91%	30,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	500 639 273	19,27%	20,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	19,27%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	38,55%	40,00%	M.E.E
SCCV DU BARRY 143 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	851 243 220	28,91%	30,00%	M.E.E
SCCV PLANTIER 12 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	915 171 490	28,91%	30,00%	M.E.E

Expéditeur :
Greffe du Tribunal de Commerce
de la Bourse BP 7016
31068 TOULOUSE Cedex 7

GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
TOULOUSE

Références :	D2319101780
Interlocuteur :	Cendrine LIEUTAUD
Dossier :	2005B01739 / 482 724 812 RCS
Toulouse	
	FINZZLE CAPITAL
Vos références :	non indiquées

2005B01739 / 482 724 812
LOYVE AVOCATS
14 Rue Peyras
31000 TOULOUSE

Toulouse, le 10/07/2023

Madame, Monsieur,

Nous avons le regret de vous retourner par le présent courrier les documents que vous nous avez adressés en vue du dépôt des comptes annuels de la société ci-dessus référencée pour l'exercice clos au 31/12/2022.
En effet, il convient de nous adresser, avec les pièces ci-jointes retournées :

- Le rapport du CAC doit être signé en original par les deux commissaires aux comptes

Lors du retour de votre dossier complété, veuillez simplement joindre la présente lettre, avec un règlement à l'ordre du greffe du tribunal de commerce de Toulouse d'un montant de 51,11 Euros.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Greffier du Tribunal