

RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2009 B 00041

Numéro SIREN : 969 201 532

Nom ou dénomination : Ceetrus France

Ce dépôt a été enregistré le 25/07/2023 sous le numéro de dépôt 15678



DocuSigned by:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Edmond", enclosed in a blue DocuSign signature box.

46A26FA98B52407...

## **COMPTES ANNUELS** **(établis en euros)**

**CEETRUS FRANCE**

**Société par actions simplifiée**

**243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

**DATE DE CLOTURE : 31/12/2022**

## Sommaire

<u>Bilan - Actif.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan - Passif.....</u>	<u>4</u>
<u>Compte de Résultat.....</u>	<u>5</u>
<u>Compte de Résultat (suite).....</u>	<u>6</u>
<u>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	<u>7</u>
<u>Description synthétique de la société.....</u>	<u>8</u>
<u>Evènements principaux de l'exercice.....</u>	<u>8</u>
<u>Evènements postérieurs à la clôture.....</u>	<u>8</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>9</u>
<u>Immobilisations.....</u>	<u>12</u>
<u>Amortissements.....</u>	<u>13</u>
<u>Liste des filiales et participations.....</u>	<u>14</u>
<u>Etat des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>15</u>
<u>Etat des Capitaux Propres.....</u>	<u>16</u>
<u>Provisions inscrites au Bilan.....</u>	<u>17</u>
<u>Charges à payer.....</u>	<u>18</u>
<u>Produits à recevoir.....</u>	<u>18</u>
<u>Charges constatées d'avance.....</u>	<u>19</u>
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	<u>20</u>
<u>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>21</u>
<u>Analyse du Résultat d'Exploitation.....</u>	<u>21</u>
<u>Ventilation du Chiffre d'affaires.....</u>	<u>22</u>
<u>Analyse du Résultat Financier.....</u>	<u>23</u>
<u>Analyse du Résultat Exceptionnel.....</u>	<u>24</u>
<u>Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.....</u>	<u>25</u>
<u>Impôt sur les bénéfices.....</u>	<u>25</u>
<u>NOTES COMPLEMENTAIRES.....</u>	<u>26</u>
<u>Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes.....</u>	<u>26</u>
<u>Engagements hors bilan.....</u>	<u>26</u>
<u>Fiscalité différée.....</u>	<u>27</u>

**Bilan - Actif**

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions,brevets et droits similaires	15 474		15 474	15 474
Fonds commercial	20 786 965	17 857 734	2 929 231	3 000 239
Autres immobilisations incorporelles	64 556 600	687 291	63 869 310	63 721 586
Avances sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>85 359 038</b>	<b>18 545 024</b>	<b>66 814 014</b>	<b>66 737 298</b>
Terrains	371 518 121	64 810 399	306 707 722	307 956 777
Constructions	1 549 864 941	1 043 157 544	506 707 396	496 213 937
Installations techniques, matériel	2 774 043	2 126 262	647 781	489 504
Autres immobilisations corporelles	4 992 150	4 029 137	963 013	1 067 813
Immobilisations en cours	57 476 467		57 476 467	63 047 743
Avances et acomptes	315 340		315 340	605 068
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>1 986 941 061</b>	<b>1 114 123 342</b>	<b>872 817 720</b>	<b>869 380 842</b>
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	298 607 171	98 877 836	199 729 335	167 373 703
Créances rattachées à des participations	38 257 556		38 257 556	34 973 400
Autres titres immobilisés				
Prêts	32 500	32 500		
Autres immobilisations financières	396 479		396 479	396 479
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>337 293 706</b>	<b>98 910 336</b>	<b>238 383 371</b>	<b>202 743 582</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>2 409 593 806</b>	<b>1 231 578 701</b>	<b>1 178 015 104</b>	<b>1 138 861 722</b>
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL Stock</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	38 862 060	1 373 181	37 488 879	56 936 158
Clients et comptes rattachés	97 917 969	31 445 823	66 472 146	91 211 936
Autres créances	391 968 319	1 679 575	390 288 745	184 114 643
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL Créances</b>	<b>489 886 288</b>	<b>33 125 398</b>	<b>456 760 890</b>	<b>275 326 580</b>
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	237 746		237 746	6 491 280
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>237 746</b>		<b>237 746</b>	<b>6 491 280</b>
Charges constatées d'avance	954 391		954 391	996 066
<b>Total Actif Circulant (III)</b>	<b>529 940 485</b>	<b>34 498 579</b>	<b>495 441 906</b>	<b>339 750 083</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>2 939 534 291</b>	<b>1 266 077 280</b>	<b>1 673 457 011</b>	<b>1 478 611 805</b>

**Bilan - Passif**

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 262 304	262 303 700	262 722 860
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	91 573 357	91 573 357
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	26 432 980	26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :	92 651 519	95 072 930
<b>TOTAL Réserves</b>	<b>119 084 499</b>	<b>121 505 910</b>
Report à nouveau		
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>100 944 856</b>	<b>40 935 636</b>
Subventions d'investissement	29 260	22 320
Provisions réglementées	27 585 643	25 673 017
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>601 521 315</b>	<b>542 433 100</b>
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>		
Provisions pour risques	15 826 345	19 149 614
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>	<b>15 826 345</b>	<b>19 149 614</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	594 543 564	602 786 244
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	273 018 332	73 918 256
<b>TOTAL Dettes financières</b>	<b>867 561 896</b>	<b>676 704 500</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	19 181 397	12 569 526
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	40 488 594	63 567 330
Dettes fiscales et sociales	15 751 380	19 029 371
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	75 936 664	79 443 309
Autres dettes	15 196 092	37 111 039
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>	<b>166 554 128</b>	<b>211 720 576</b>
Produits constatés d'avance	21 993 328	28 604 015
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>1 056 109 351</b>	<b>917 029 090</b>
Écart de conversion Passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>	<b>1 673 457 011</b>	<b>1 478 611 805</b>

**Compte de Résultat**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	307 494 469		307 494 469	288 106 109
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>307 494 469</b>		<b>307 494 469</b>	<b>288 106 109</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			42 580 066	6 050 244
Autres produits			1 492 396	55 209
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>351 566 932</b>	<b>294 211 562</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			118 071 396	111 911 874
Impôts, taxes et versements assimilés			21 732 288	20 328 178
Salaires et traitements			18 177	
Charges sociales			295	14 586
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	52 132 175	51 766 538
		Dotations aux provisions	3 430 246	23 441 523
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	18 687 224	10 714 234
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	3 291 850	1 653 739
Autres charges			5 598 228	3 289 094
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>222 961 878</b>	<b>223 119 766</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>128 605 054</b>	<b>71 091 796</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			12 214 585	2 440 302
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-2 777 185	9 474 568
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			3 098 244	2 293 533
Reprises sur provisions et transferts de charges			583 795	567 868
Différences positives de change				3 631
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>3 682 040</b>	<b>2 865 032</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			4 404 614	4 437 293
Intérêts et charges assimilés			16 851 741	15 119 202
Différences négatives de change			543	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>21 256 898</b>	<b>19 556 495</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-17 574 858</b>	<b>-16 691 463</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>126 021 965</b>	<b>47 366 068</b>

## Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 000	9 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 896 408	59 683 983
Reprises sur provisions et transferts de charges	705 473	2 478 128
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>14 607 881</b>	<b>62 171 111</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	691 749	232 691
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 741 067	46 813 711
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 253 397	4 737 200
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>12 686 212</b>	<b>51 783 602</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	<b>1 921 669</b>	<b>10 387 509</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	26 998 778	16 817 940
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>382 071 437</b>	<b>361 688 007</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>281 126 581</b>	<b>320 752 370</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>100 944 856</b>	<b>40 935 636</b>

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

**CEETRUS FRANCE**

### **Description synthétique de la société**

CEETRUS FRANCE SAS est une Société par actions simplifiée dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord).

La société est filiale indirecte de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Au 31 décembre 2022, la société exerce son activité essentiellement sur 74 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 540 398 m<sup>2</sup> de galeries marchandes, 1 279 071 m<sup>2</sup> de parc d'activité.

### **Evènements principaux de l'exercice**

Au quatrième trimestre 2022, la société a pris des participations dans des sociétés ayant acquis les droits en bail à construction du site de Villeneuve d'ascq (V2). La société a également acquis une galerie marchande sur le site de Saint Herblain.

### **Evènements postérieurs à la clôture**

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

#### Logiciels

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans.

Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

### Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente.

Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les durées par typologie sont définies comme suit :

Constructions (gros oeuvre)	30 ans
Étanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols	20 ans
Agencements et aménagements	6 ans 2/3 à 8 ans

Installations techniques, matériels et outillages	3 à 8 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Autres immobilisations	3 à 5 ans

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

### Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours.

En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

### Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges. Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

### Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Les frais d'acquisition des titres sont incorporés au coût de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient.

Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

### Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Celles exprimées en devises sont valorisées sur la base du taux de change en vigueur à la clôture de l'exercice.

Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

Lorsque les opérations commerciales font l'objet d'une couverture fixant le cours de la monnaie étrangère, les dettes et les créances sont comptabilisées au cours de clôture et un écart de conversion est constaté au bilan.

Société : CEETRUS FRANCE

Date de clôture : 31/12/2022

En contrepartie, les dérivés mis en place dans le cadre de la couverture font l'objet d'une comptabilisation au bilan.

### **Provisions réglementées**

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

### **Provisions pour risques et charges**

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

### **Provisions pour litiges**

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

### **Chiffre d'affaires**

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

### **Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel**

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

### **Impôt sur les bénéfices**

## NOTES SUR LE BILAN

## Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	85 082 698		296 165	
	Terrains	372 671 370		962 706	
Constructions	Sur sol propre	786 643 003		29 797 817	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	708 683 925		32 320 706	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 428 432		345 611	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique	4 560 816		455 706	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours	63 047 743		64 905 570	
	Avances et acomptes	605 068			
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>1 938 640 358</b>		<b>128 788 116</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations	297 404 119		39 460 618	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières	428 979			
	<b>TOTAL (IV)</b>	<b>297 833 098</b>		<b>39 460 618</b>	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>2 321 556 153</b>		<b>168 544 899</b>	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		19 824	85 359 038	
	Terrains		2 115 955	371 518 121	
Constructions	Sur sol propre		4 650 623	811 790 197	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		2 929 888	738 074 744	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			2 774 043	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique		24 373	4 992 150	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours	64 178 711	6 298 136	57 476 467	
	Avances et acomptes		289 728	315 340	
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>64 178 711</b>	<b>16 308 702</b>	<b>1 986 941 061</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations		10	336 864 728	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières			428 979	
	<b>TOTAL (IV)</b>		<b>10</b>	<b>337 293 706</b>	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>64 178 711</b>	<b>16 328 536</b>	<b>2 409 593 806</b>	

**Amortissements**

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		18 345 400	217 325	17 700	18 545 024		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>		<b>18 345 400</b>	<b>217 325</b>	<b>17 700</b>	<b>18 545 024</b>		
Terrains					18 545 024		
Constructions	Sur sol propre	430 894 296	20 868 072	779 185	450 983 183		
	Sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements		556 477 358	30 298 938	1 156 969	585 619 327		
Installations techniques, matériels et outillages		1 938 929	187 333		2 126 262		
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 493 003	560 507	24 373	4 029 137		
	Emballages récupérables et divers						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>		<b>992 803 585</b>	<b>51 914 850</b>	<b>1 960 527</b>	<b>1 042 757 909</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II)</b>		<b>1 011 148 985</b>	<b>52 132 175</b>	<b>1 978 226</b>	<b>1 061 302 933</b>		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
<b>INCORPO.</b>							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
<b>CORPO.</b>							
Acquis. de titres							
<b>TOTAL</b>							
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Liste des filiales et participations												
Forme juridique	Dénomination	N°identifi- cation	Capital	Pourcentage de détention	Réserves et primes	Report nouveau	Valeur comptable brutes des titres	Valeur comptable nettes des titres	Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
SAS	AUX NOUVELLES BOUQUINES	FRG323A	9 847 520	100%	2 682 412	2 193 342	14 421 475	14 421 475	0	2 264 861	0	708 163
SAS	CEETRUS PAGANOR	FRG074A	10 000	100%	1 000	-4 099 223	10 000	10 000	0	0	0	-1 640 277
SAS	CITANIA	FRG363A	8 550 000	100%	75 484	-158 866	8 550 000	8 550 000	0	0	0	33 948
SARL	DURIMO	FRG357A	13 673 730	100%	0	11 201 702	12 827 550	12 827 550	0	8 000	0	114 257
SCI	GRAND FONTENAY IMMOCHAN	FRG443A	7 906 899	100%	54 177 157	-5 019 276	70 065 968	70 065 968	0	7 011 842	0	-3 747 825
SAS	AMENAGEMENT	FRG407A	5 040 000	100%	287 360	-31 294	5 040 000	5 040 000	0	12 121	0	333 368
SAS	IMMOPROXI LA CROIX AUX OISEAUX	FRG326A	6 040 000	100%	911 194	-3 877 033	6 038 769	6 038 769	0	1 185 048	0	140 795
SCI	LA PAZ	FRG376A	1 505 000	100%	0	0	1 504 980	1 504 980	0	0	0	-27 873
SNC	LA PAZ II	FRG355A	23 101 000	100%	0	-24 615 831	2 301 337	2 301 337	0	40 306	0	-287 991
SAS	LES SAISONS DE MEAUX	FRG375A	363 860	100%	0	-987 694	721 000	721 000	0	0	0	-22 060
SAS	MARRELIMMO	FRG412A	32 037 000	100%	0	-81 070 948	32 037 000	32 037 000	69 000 000	5 575 731	0	-5 129 891
SNC	MAS COSTE	FRG133A	35 324 735	100%	380 408	10 989 749	35 722 443	35 722 443	0	202 480	0	600 045
SNC	MAS COSTE	FRG354A	16 600 000	100%	0	-22 265 932	16 600 001	16 600 001	14 800 000	0	0	-1 151 685
SASU	NEOPRES 3	FRG459A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	0
SASU	NEOPRES 4	FRG451A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	0
SAS	SITRATANIM	FRG364A	50 000	100%	156 452	-20 872	50 000	50 000	0	-14 570	0	-3 539
SCI	PETIT MENIN FONCIERE DU	FRG359A	10 000	99,99%	0	0	43 980 988	43 980 988	0	10 608 936	0	1 374 312
SCI	CHATEAU ROUGE IMMOPIE	FR9998A	30 500	99,93%	777 970	-8	556 191	556 191	0	0	0	1 939
SCCV	MONTVILLEIS	FRG441A	1 000	99,90%	0	0	4 716 050	4 716 050	0	3 916 115	0	3 013 188
SCI	CAN ANGOULEME	FRG452A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN BLOIS	FRG453A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN BRETAGNY	FRG454A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-30
SCI	CAN COGNAC	FRG455A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN MONT SAINT MARTIN	FRG456A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN PAU	FRG457A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN VILLEBON	FRG458A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CEETRUS EXTENSION VILLENEUVE 2	FRG449A	1 000	99%	0	0	990	990	0	4 597 037	0	-9 176 425
SCI	CEETRUS VENDOME VILLENEUVE 2	FRG450A	1 000	99%	0	0	990	990	0	1 251 258	0	-2 476 260
SCI	CEETRUS VILLENEUVE 2	FRG448A	1 000	99%	0	0	990	990	0	3 085 447	0	-7 581 331
SCCV	COUNCHD LES PROMENADES DE BRETAGNY	FRG409A	1 000	99%	0	0	13 490 819	13 490 819	0	3 918 342	0	966 147
SCCV	QUAI DES LYS	FRG446A	1 000	99%	0	0	990	990	0	5 799 794	0	716 383
SCI	IMMEPINAY	FRG413A	1 000	60%	0	0	600	600	0	0	0	2 144 036
SCI	DES FRAIS FONDS	FRG384A	5 785 700	58%	1 883 649	0	5 239 349	5 239 349	0	3 423 647	0	2 561 387
SCI	RIVES ALDOMARCOIS	FRG436A	8 762 700	58%	0	0	5 087 366	5 087 366	0	873 804	0	660 032
Participations CIG												
SCI	S I IMMOFA	FRG396A	5 000	50%	0	0	2 500	2 500	0	145 082	0	145 570
SCCV	LA GARENNE L'INATTENDU DE STRASBOURG	FRG371A	8 000	50%	0	0	4 000	4 000	0	0	0	0
SAS	NEYRAT AUVERGNE POITIERS EXTENSION INVEST	FRG447A	1 000	50%	0	-190 658	500	500	0	8 936 390	0	-25 032
SCI	SAMAIA	FRG430A	1 600 000	50%	0	0	800 000	800 000	5 473 851	640 112	0	85 732
SNC	SAMAIA	FRG405A	1 000	50%	0	-616	500	500	0	0	0	184 207
SAS	SERVICIMMOG	FR9999A	400 000	50%	0	0	200 000	200 000	0	0	0	0
GIE	SERVICIMMOG	FR9999A	1 600	50%	0	0	800	800	0	56 147 641	0	-4 581
SARL	FLANDRES TRIEZ	FRG187A	0	49,91%	0	0	499	499	0	0	0	0
SCI	BAGGERSEE	FRG328A	2 462 051	49,35%	15 245	48	8 460 544	8 460 544	0	2 471 531	0	2 061 998
SAS	LES PERISEAUX	FRG434A	5 000	49%	500	-3	2 450	2 450	0	0	0	0
SAS	SAPAG	FRG435A	5 000	42%	0	-236	437 120	437 120	0	0	0	-85 552
SAS	IMEDIACENTER	FRG442A	554 430	40%	525 697	0	2 604 000	2 604 000	0	12 940 248	0	1 501 433
SCI	GALERIE DE BEZIERS	FRG172A	12 000	35%	0	0	4 021	4 021	0	2 543 994	0	1 705 302
SAS	SOLEILIMMO	FRG417A	791 250	33%	982	-194	261 113	261 113	0	709 685	0	122 724
SCI	AGC	AGC	29 751 000	10%	11 686 000	41 877 530	4 375 100	4 375 100	0	1 256 368	0	-1 078 711

## Etat des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				38 257 556		38 257 556
Prêts				32 500	32 500	
Autres immos financières				396 479	396 479	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>38 686 535</b>	<b>428 979</b>	<b>38 257 556</b>
Clients douteux ou litigieux						
Autres créances clients				97 917 969	97 917 969	
Créances représentatives de titres prêtés						
Personnel et comptes rattachés						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
Etat et autres collectivités						
	Impôts sur les bénéfices					
	Taxe sur la valeur ajoutée			15 390 067	15 390 067	
	Autres impôts			249 166	249 166	
	Etat - divers					
Groupes et associés				373 752 745	373 752 745	
Débiteurs divers				3 356 176	3 356 176	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>				<b>490 666 123</b>	<b>490 666 123</b>	
Charges constatées d'avance				954 391	954 391	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>				<b>530 307 049</b>	<b>492 049 493</b>	<b>38 257 556</b>
Prêts accordés en cours d'exercice						
Remboursements obtenus en cours d'exercice						
Prêts et avances consentis aux associés						
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine						
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				594 543 564	239 543 564	355 000 000
Emprunts et dettes financières divers				45 487 651	11 819 999	12 441 563
Fournisseurs et comptes rattachés				40 488 594	40 488 594	
Personnel et comptes rattachés						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
Etat et autres collectivités publiques						
	Impôts sur les bénéfices					
	Taxe sur la valeur ajoutée			13 222 142	13 222 142	
	Obligations cautionnées					
	Autres impôts			2 529 238	2 529 238	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				75 936 664	75 936 664	
Groupes et associés				227 530 681	227 530 681	
Autres dettes				34 377 489	34 377 489	
Dette représentative de titres empruntés						
Produits constatés d'avance				21 993 328	21 993 328	
<b>TOTAL DES DETTES</b>				<b>1 056 109 351</b>	<b>667 441 699</b>	<b>21 226 089</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice					Emprunts auprès des associés personnes physiques	
Emprunts remboursés en cours d'exercice						

Etat des Capitaux Propres

## Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2022	Valeur nominale
Actions ordinaires	13 136 143		20 958	13 115 185	20
Actions amorties					
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					
<b>Total</b>	<b>13 136 143</b>		<b>20 958</b>	<b>13 115 185</b>	

## Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	262 722 860		419 160				262 303 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	91 573 357						91 573 357
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	26 432 980						26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	95 072 930		2 503 642		82 232		92 651 519
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice	40 935 636	100 944 856	40 935 636				100 944 856
Subventions d'investissement	22 320	6 940					29 260
Provisions réglementées	25 673 017	1 912 626					27 585 643
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>542 433 100</b>	<b>102 864 422</b>	<b>43 858 439</b>		<b>82 232</b>		<b>601 521 315</b>

**Provisions inscrites au Bilan**

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	25 673 017	2 151 711	239 085	27 585 643
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>25 673 017</b>	<b>2 151 711</b>	<b>239 085</b>	<b>27 585 643</b>
Provisions pour litige	3 418 808	4 928 692	6 064 131	2 283 369
Provisions pour garanties	284 929		84 600	200 329
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	15 445 878	-1 636 842	466 388	13 342 647
<b>TOTAL (II)</b>	<b>19 149 614</b>	<b>3 291 850</b>	<b>6 615 119</b>	<b>15 826 345</b>
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles	76 455 931	3 430 246	8 520 743	71 365 433
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	95 057 017	4 404 614	583 795	98 877 836
Provisions sur autres immos financières	32 500			32 500
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients	40 950 686	18 383 913	27 888 776	31 445 823
Autres provisions pour dépréciations	2 749 446	303 310		3 052 756
<b>TOTAL (III)</b>	<b>215 245 578</b>	<b>26 522 083</b>	<b>36 993 314</b>	<b>204 774 347</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>260 068 209</b>	<b>31 965 645</b>	<b>43 847 519</b>	<b>248 186 335</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		25 409 319	42 558 250	
Dont dotations et reprises financières		4 404 614	583 795	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		2 154 864	705 473	
dépréciations des titres mis en équivalence				







## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Analyse du Résultat d'Exploitation

Le Résultat d'Exploitation à la clôture s'élève à 128 605 054 €

A la clôture précédente, il s'élevait à 71 091 796 €

Il se décompose principalement et comparativement comme suit :

Nature des indications	Exercice N	Exercice N-1
a) Chiffres d'Affaires net	307 494 469	288 106 109
b) Autres produits	44 072 463	6 105 453
c) Achats de marchandises & de matières premières		
d) Autres Achats et Charges Externes	-118 071 396	-111 911 874
e) Impôts et Taxes	-21 732 288	-20 328 178
f) Frais de Personnel	-18 472	-14 586
g) dotations d'exploitation	-77 541 494	-87 576 034
h) Autres Charges	-5 598 228	-3 289 094
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>128 605 054</b>	<b>71 091 796</b>

a) La variation du CAHT s'élève à +19 388 K€ entre 2021/2022 soit +6.73%

b) La variation des autres produits s'élève à 37 967 K€ entre 2021/2022 soit 621,85%

Cette écart s'explique par la reprise de provisions de créances douteuses, de reprise de provisions pour risques clients et de reprise de provision pour risques et charges ; respectivement corporelles (2 525 KE).

c) Néant

d) La variation des autres achats externes augmente de +5,50% soit 6 160 KE.

Cette écart s'explique essentiellement par la hausse des divers honoraires.

e) La variation des Impôts et Taxes de 6.91% soit 1 404 K€.

L'augmentation de la taxe foncière 1 200 KE et des autres impôts locaux pour 242 KE explique cette variation.

f) Néant

g) La variation des dotations d'exploitation de -11,46% soit -10 035 KE se décompose

en une baisse des provisions de dépréciations des actifs à hauteur de - 20 011 KE, compensé

par une augmentation des provisions pour créances douteuses (+ 7 973 KE) et

une hausse des provisions pour risque clients de + 1 638 KE.

h) La variation des autres charges se justifie par la progression des pertes sur créances irrécouvrables.

### Ventilation du Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises			
Production vendue biens			
Production vendue services	307 494 469	288 106 109	6,73%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	307 494 469	288 106 109	6,73%
Chiffres d'affaires nets-Export			
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>307 494 469</b>	<b>288 106 109</b>	<b>6,73%</b>

## Analyse du Résultat Financier

Le Résultat Financier à la clôture s'élève à -17 574 858 €

A la clôture précédente, il s'élevait à -16 691 463 €

Il se décompose principalement et comparativement comme suit :

Nature des indications	Exercice N	Exercice N-1
a) Produits financiers de participations		
b) Autres intérêts et produits assimilés	3 098 244	2 293 533
c) Reprises sur provisions et transferts de charges	583 795	567 868
d) Autres produits financiers		
e) Dotations financières aux amortissements et provisions	-4 404 614	-4 437 293
f) Intérêts et charges assimilées	-16 851 741	-15 119 202
g) Autres charges financières		
h) Résultat sur différences de change	-543	3 631
<b>Résultat Financier</b>	<b>-17 574 858</b>	<b>-16 691 463</b>

a) Néant

b) La variation s'élève à +35,09% soit +805 KE.

Cette variation s'explique par les intérêts sur comptes courant pour un montant 701 KE, les pénalités de retard facturées aux locataires.

c) La reprise de provision de +16 KE correspond en une reprise de provision pour dépréciation d'actif financier (+2,80%).

d) Néant

e) La variation des dépréciation d'actif n'appelle pas de commentaires particuliers.

f) La variation des charges d'intérêts s'élève à 1 733 KE soit 11,46%

Ce sont des intérêts versées sur compte courant d'associés et sur emprunts.

g) Néant

h) La variation du résultat sur perte de change n'appelle pas de commentaires particuliers.

## Analyse du Résultat Exceptionnel

Le Résultat Exceptionnel à la clôture s'élève à  
Il se décompose principalement comme suit :

1 921 669 €

Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
ART 700 CONTENTIEUX	62 481	6 000
CESSION D'ELEMENTS D'ACTIFS	9 741 067	13 896 408
AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	2 253 397	239 085
REPRISE PROVISION POUR RISQUE		466 388
DONS	629 268	
<b>TOTAL</b>	<b>12 686 212</b>	<b>14 607 881</b>

- plus value de cessions d'éléments d'actifs :	4 155 341
- dotations aux amortissements dérogatoires :	-2 014 312
- Reprise dotation pour provisions pour risque :	466 388
- Dons et libéralités :	-629 268
- Dommages & intérêts Art 700 :	-56 481

## Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Eu égard au caractère confidentiel de cette information, les rémunérations ne sont pas divulguées.

## Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	126 021 965	26 518 361	99 503 604
Résultat exceptionnel	1 921 669	480 417	1 441 251
IS sur résultats antérieurs			
<b>TOTAL</b>	<b>127 943 634</b>	<b>26 998 778</b>	<b>100 944 856</b>

## NOTES COMPLÉMENTAIRES

### Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes

Il n'y a pas eu de transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées qui n'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.

### Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés (à détailler)</b>				
Option sur terrains et immeubles de placement	7 509 000	7 509 000		
<b>A.Total engagements liés à l'exploitation</b>	<b>7 509 000</b>	<b>7 509 000</b>		
Garantie par des cautions	122 629 000	122 629 000		
<b>B.Total engagements liés au financement</b>	<b>122 629 000</b>	<b>122 629 000</b>		
<b>C. Total autres engagements donnés</b>				
<b>I. Total engagements donnés (A+B+C)</b>	<b>130 138 000</b>	<b>130 138 000</b>		
<b>Engagements reçus (à détailler)</b>				
<b>II. Total engagements reçus</b>				
<b>Engagements réciproques (à détailler)</b>				
<b>III. Total engagements réciproques</b>				

**Fiscalité différée**

<i>Libellé</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>		
Provisions réglementées	27 585 643	25 673 017
Subventions d'investissement	29 260	22 320
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif		
Autres charges déduites d'avance - C3S	482 420	387 022
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
<b>Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>	<b>28 097 323</b>	<b>26 082 359</b>
<b>Total passif d'impôt futur</b>	<b>7 256 134</b>	
<b>Bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires		
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif		
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		
<b>Total bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>		
<b>Total actif d'impôt futur</b>		
<b>Situation nette</b>	<b>7 256 134</b>	

(1) Taux d'impôt :

25,83%

0,00%

Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :

25,00%

0,00%

Contribution sociale sur l'impôt :

3,30%

3,30%

Contribution exceptionnelle sur l'impôt :

0,00%

0,00%



**CEETRUS FRANCE**

Société par actions simplifiée à capital variable  
243-245 Rue Jean Jaurès  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ  
RCS Lille Métropole B 969 201 532  
-----

**DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES DE NATURE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2023**

**ACTE SOUS SEING PRIVE**

**Les associés de la Société :**

- La société **NEW IMMO HOLDING**, Société Anonyme au capital de 667 165 200 € dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650) 243-245 Rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 428 803 746, représentée par Monsieur Antoine GROLIN, en sa qualité de Président Directeur Général.
- Le **FCP VALFRANCE**, dont le siège social est à PARIS (75015) 90 Boulevard Pasteur, représenté par Monsieur Stéphane LEROY.

**Sur proposition et en accord avec :**

Monsieur Etienne DUPUY, Président

**Ont préalablement exposé ce qui suit :**

En sa qualité de Président, Monsieur Etienne DUPUY a établi et arrêté les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, lesquels font ressortir un résultat comptable bénéficiaire de 100 944 855, 97 euros, et a établi le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

**Ont pris les décisions suivantes relatives à :**

- Rapport du Président et des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes de l'exercice ;
- Quitus au Président et aux Commissaires aux Comptes de l'exécution de leur mission ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 et suivants du Code de commerce et décisions à prendre à cet égard ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Il est rappelé que la société KPMG SA, Commissaire aux Comptes titulaire, représentée par Madame Sandie TZINMANN, et la Société PWC représentée par Monsieur Jean Baptiste DESCHRIVER, Co-Commissaire aux comptes titulaire, ont été informées des présentes décisions et toute documentation nécessaire à l'établissement de leur rapport a été communiquée.

**PREMIERE DECISION**

DS  
AG

DS  
SL

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président, du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels, des explications complémentaires fournies, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés.

Elle approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

## DEUXIEME DECISION

La collectivité des associés, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice net comptable, s'élevant à 100 944 855, 97 euros, comme suit :

- Au titre de dividendes : 100 855 772, 65 €
  - o New Immo Holding ..... 99 313 004, 85 €
  - o FCP ValFrance ..... 1 542 767, 80 €
- Au compte 'Autres réserves' : 89 083,32 €

Le revenu global procuré par chaque action s'élève à 7, 69 € représentant le dividende distribué.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Conformément à la loi, la collectivité des associés prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au titre des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice clos le	Dividende total versé	Revenus distribués	Fraction éligible à l'abattement	Fraction non éligible à l'abattement
Décembre 2021	40 853 404, 73 €	0	0	40 853 404, 73 €
Décembre 2020	18 879 923,52 €	0	0	18 879 923,52 €
Décembre 2019	0	0	0	0

Conformément aux dispositions de l'article L232-13 du Code de commerce, le dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2023.

## TROISIEME DECISION

La collectivité des associés donne au Président de la Société quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## QUATRIEME DECISION

La collectivité des associés prend acte qu'en application des dispositions de l'article L 232-2 du Code de commerce, le Président a établi et transmis aux Commissaires aux Comptes les documents dits de gestion prévisionnelle, à savoir :

- tableau de financement du second semestre 2022 ;

- situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible du second semestre 2022 ;
- plan de financement de l'exercice 2023 ;
- compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2023.

#### CINQUIEME DECISION

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L 227-10 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

#### SIXIEME DECISION

L'associé unique confère tous pouvoirs à la société « LEXTENSO » dont le siège social est La Grande Arche – Paroi Nord - 1 Parvis de la Défense – 92044 Paris La Défense (572 098 507 RCS Nanterre) aux fins d'effectuer tous dépôts et inscriptions aux registres, signer toutes déclarations, requêtes et tous documents, effectuer toutes démarches, produire toutes pièces justificatives, élire domicile et en général, faire tout ce qui est nécessaire, y compris par voie dématérialisée avec signature électronique conformément aux textes légaux en vigueur.

#### SEPTIEME DECISION

La collectivité des associés décide que le présent acte sous seing privé vaut décision collective des associés et en conséquence sera reportée dans le registre des décisions des associés.

**NEW IMMO HOLDING SA**

Représentée par Monsieur Antoine GROLIN

**FCP VALFRANCE**

Représentée par Monsieur Stéphane LEROY

**DocuSigned by:**

*Antoine GROLIN*

79502E532D204F9...

**DocuSigned by:**

*Stéphane LEROY*

68DFAE7D1B27437...

**Ceetrus France**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**KPMG SA**  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 La Défense Cedex

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

A la collectivité des associés  
**Ceetrus France**  
243-245 RUE JEAN JAURES  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ceetrus France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 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 annuels de l'exercice.

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

Les notes de l'annexe exposent notamment les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des immobilisations incorporelles, corporelles et des participations et autres titres immobilisés. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à s'assurer de leur correcte application, à apprécier les valeurs de marché des actifs immobiliers déterminées par ces évaluateurs immobiliers indépendants et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

### **Autres informations**

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 30 juin 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver  
Associé

KPMG SA



Sandie Tzinmann  
Associée

**COMPTES ANNUELS**  
**(établis en euros)**

**CEETRUS FRANCE**

**Société par actions simplifiée**

**243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

**DATE DE CLOTURE : 31/12/2022**

## Sommaire

<u>Bilan - Actif.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan - Passif.....</u>	<u>4</u>
<u>Compte de Résultat.....</u>	<u>5</u>
<u>Compte de Résultat (suite).....</u>	<u>6</u>
<u>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	<u>7</u>
<u>Description synthétique de la société.....</u>	<u>8</u>
<u>Evènements principaux de l'exercice.....</u>	<u>8</u>
<u>Evènements postérieurs à la clôture.....</u>	<u>8</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>9</u>
<u>Immobilisations.....</u>	<u>12</u>
<u>Amortissements.....</u>	<u>13</u>
<u>Liste des filiales et participations.....</u>	<u>14</u>
<u>Etat des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>15</u>
<u>Etat des Capitaux Propres.....</u>	<u>16</u>
<u>Provisions inscrites au Bilan.....</u>	<u>17</u>
<u>Charges à payer.....</u>	<u>18</u>
<u>Produits à recevoir.....</u>	<u>18</u>
<u>Charges constatées d'avance.....</u>	<u>19</u>
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	<u>20</u>
<u>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>21</u>
<u>Analyse du Résultat d'Exploitation.....</u>	<u>21</u>
<u>Ventilation du Chiffre d'affaires.....</u>	<u>22</u>
<u>Analyse du Résultat Financier.....</u>	<u>23</u>
<u>Analyse du Résultat Exceptionnel.....</u>	<u>24</u>
<u>Rémunérations allouées aux membres des organes de direction.....</u>	<u>25</u>
<u>Impôt sur les bénéfices.....</u>	<u>25</u>
<u>NOTES COMPLEMENTAIRES.....</u>	<u>26</u>
<u>Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes.....</u>	<u>26</u>
<u>Engagements hors bilan.....</u>	<u>26</u>
<u>Fiscalité différée.....</u>	<u>27</u>

## Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	15 474		15 474	15 474
Fonds commercial	20 786 965	17 857 734	2 929 231	3 000 239
Autres immobilisations incorporelles	64 556 600	687 291	63 869 310	63 721 586
Avances sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>85 359 038</b>	<b>18 545 024</b>	<b>66 814 014</b>	<b>66 737 298</b>
Terrains	371 518 121	64 810 399	306 707 722	307 956 777
Constructions	1 549 864 941	1 043 157 544	506 707 396	496 213 937
Installations techniques, matériel	2 774 043	2 126 262	647 781	489 504
Autres immobilisations corporelles	4 992 150	4 029 137	963 013	1 067 813
Immobilisations en cours	57 476 467		57 476 467	63 047 743
Avances et acomptes	315 340		315 340	605 068
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>1 986 941 061</b>	<b>1 114 123 342</b>	<b>872 817 720</b>	<b>869 380 842</b>
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	298 607 171	98 877 836	199 729 335	167 373 703
Créances rattachées à des participations	38 257 556		38 257 556	34 973 400
Autres titres immobilisés				
Prêts	32 500	32 500		
Autres immobilisations financières	396 479		396 479	396 479
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>337 293 705</b>	<b>98 910 336</b>	<b>238 383 371</b>	<b>202 743 582</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>2 409 593 804</b>	<b>1 231 578 701</b>	<b>1 178 015 104</b>	<b>1 138 861 722</b>
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL Stock</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	38 862 060	1 373 181	37 488 879	56 936 158
Clients et comptes rattachés	97 917 969	31 445 823	66 472 146	91 211 936
Autres créances	391 968 319	1 679 575	390 288 745	184 114 643
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL Créances</b>	<b>489 866 288</b>	<b>33 125 398</b>	<b>456 760 890</b>	<b>275 326 580</b>
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	237 746		237 746	6 491 280
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>237 746</b>		<b>237 746</b>	<b>6 491 280</b>
Charges constatées d'avance	954 391		954 391	996 066
<b>Total Actif Circulant (III)</b>	<b>529 940 485</b>	<b>34 498 573</b>	<b>495 441 906</b>	<b>339 750 083</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>2 939 534 291</b>	<b>1 265 077 280</b>	<b>1 673 457 011</b>	<b>1 478 611 805</b>

**Bilan - Passif**

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 262 304	262 303 700	262 722 860
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....		91 573 357	91 573 357
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		26 432 980	26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :	92 651 519	95 072 930
<b>TOTAL Réserves</b>		<b>119 084 499</b>	<b>121 505 910</b>
Report à nouveau			
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>100 944 856</b>	<b>40 935 636</b>
Subventions d'investissement		29 260	22 320
Provisions réglementées		27 585 643	25 673 017
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>601 521 315</b>	<b>542 433 100</b>
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>			
Provisions pour risques		15 826 345	19 149 614
Provisions pour charges			
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>		<b>15 826 345</b>	<b>19 149 614</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		594 543 564	602 786 244
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs :	273 018 332	73 918 256
<b>TOTAL Dettes financières</b>		<b>867 561 896</b>	<b>676 704 500</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		19 181 397	12 569 526
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		40 488 594	63 567 330
Dettes fiscales et sociales		15 751 380	19 029 371
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		75 936 664	79 443 309
Autres dettes		15 196 092	37 111 039
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>		<b>166 554 128</b>	<b>211 720 576</b>
Produits constatés d'avance		21 993 328	28 604 015
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>		<b>1 056 109 351</b>	<b>917 029 090</b>
Ecart de conversion Passif (V)			
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>		<b>1 673 457 011</b>	<b>1 478 611 805</b>

**Compte de Résultat**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	307 494 469		307 494 469	288 106 109
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>307 494 469</b>		<b>307 494 469</b>	<b>288 106 109</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			42 580 066	6 050 244
Autres produits			1 492 396	55 209
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>351 566 932</b>	<b>294 211 562</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			118 071 396	111 911 874
Impôts, taxes et versements assimilés			21 732 288	20 328 178
Salaires et traitements			18 177	
Charges sociales			295	14 586
Dotations d'exploitation				
sur immobilisations			52 132 175	51 766 538
Dotations aux provisions			3 430 246	23 441 523
Sur actif circulant : dotations aux provisions			18 687 224	10 714 234
Pour risques et charges : dotations aux provisions			3 291 850	1 653 739
Autres charges			5 598 228	3 289 094
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>222 961 878</b>	<b>223 119 768</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>128 605 054</b>	<b>71 091 796</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			12 214 585	2 440 302
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-2 777 185	9 474 568
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			3 098 244	2 293 533
Reprises sur provisions et transferts de charges			583 795	567 868
Différences positives de change				3 631
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>3 682 040</b>	<b>2 865 032</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			4 404 614	4 437 293
Intérêts et charges assimilées			16 851 741	15 119 202
Différences négatives de change			543	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>21 256 898</b>	<b>19 556 495</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-17 574 858</b>	<b>-16 691 463</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>126 021 965</b>	<b>47 366 068</b>

**Compte de résultat (suite)**

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 000	9 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 896 408	59 683 983
Reprises sur provisions et transferts de charges	705 473	2 478 128
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>14 607 881</b>	<b>62 171 111</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	691 749	232 691
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 741 067	46 813 711
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	2 253 397	4 737 200
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>12 686 212</b>	<b>51 783 602</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>1 921 669</b>	<b>10 387 509</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	26 998 778	16 817 940
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>382 071 437</b>	<b>361 688 007</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>281 126 581</b>	<b>320 752 370</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>100 944 856</b>	<b>40 935 636</b>

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

**CEETRUS FRANCE**

### **Description synthétique de la société**

CEETRUS FRANCE SAS est une Société par actions simplifiée dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (Nord).

La société est filiale indirecte de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Au 31 décembre 2022, la société exerce son activité essentiellement sur 74 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 540 398 m<sup>2</sup> de galeries marchandes, 1 279 071 m<sup>2</sup> de parc d'activité.

### **Evènements principaux de l'exercice**

Au quatrième trimestre 2022, la société a pris des participations dans des sociétés ayant acquis les droits en bail à construction du site de Villeneuve d'ascq (V2). La société a également acquis une galerie marchande sur le site de Saint Herblain.

### **Evènements postérieurs à la clôture**

Néant

## Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

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

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

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

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

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

#### Logiciels

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans.

Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

### Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente.

Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les durées par typologie sont définies comme suit :

Constructions (gros oeuvre)	30 ans
Étanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols	20 ans
Agencements et aménagements	6 ans 2/3 à 8 ans

Installations techniques, matériels et outillages	3 à 8 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Autres immobilisations	3 à 5 ans

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

### Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours. En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

### Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges. Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

### Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Les frais d'acquisition des titres sont incorporés au coût de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient.

Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

### Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Celles exprimées en devises sont valorisées sur la base du taux de change en vigueur à la clôture de l'exercice.

Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

Lorsque les opérations commerciales font l'objet d'une couverture fixant le cours de la monnaie étrangère, les dettes et les créances sont comptabilisées au cours de clôture et un écart de conversion est constaté au bilan.

En contrepartie, les dérivés mis en place dans le cadre de la couverture font l'objet d'une comptabilisation au bilan.

### Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

### Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

### Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les charges locatives et les ventes de services aux clients.

### Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

### Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (Elo SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (Elo SA).

## NOTES SUR LE BILAN

## Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	85 082 698		296 165	
	Terrains	372 671 370		962 706	
Constructions	Sur sol propre	786 643 003		29 797 817	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	708 683 925		32 320 706	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 428 432		345 611	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique	4 560 816		455 706	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours	63 047 743		64 905 570	
	Avances et acomptes	605 068			
<b>TOTAL (III)</b>		<b>1 938 640 358</b>		<b>128 788 115</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations	297 404 119		39 460 618	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières	428 979			
<b>TOTAL (IV)</b>		<b>297 833 098</b>		<b>39 460 618</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		<b>2 321 556 153</b>		<b>168 544 899</b>	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		19 824	85 359 038	
	Terrains		2 115 955	371 518 121	
Constructions	Sur sol propre		4 650 623	811 790 197	
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions		2 929 888	738 074 744	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			2 774 043	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique		24 373	4 992 150	
	Emballages récupérables et divers				
	Immobilisations corporelles en cours	64 178 711	6 298 136	57 476 467	
	Avances et acomptes		289 728	315 340	
<b>TOTAL (III)</b>		<b>64 178 711</b>	<b>16 308 702</b>	<b>1 986 941 061</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations		10	336 864 728	
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières			428 979	
<b>TOTAL (IV)</b>			<b>10</b>	<b>337 293 706</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>		<b>64 178 711</b>	<b>16 328 536</b>	<b>2 409 593 806</b>	

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		18 345 400	217 325	17 700	18 545 024		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>		<b>18 345 400</b>	<b>217 325</b>	<b>17 700</b>	<b>18 545 024</b>		
Terrains					18 545 024		
Constructions	Sur sol propre	430 894 296	20 868 072	779 185	450 983 183		
	Sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements		556 477 358	30 298 938	1 156 969	585 619 327		
Installations techniques, matériels et outillages		1 938 929	187 333		2 126 262		
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 493 003	560 507	24 373	4 029 137		
	Emballages récupérables et divers						
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)</b>		<b>992 803 585</b>	<b>51 914 850</b>	<b>1 960 527</b>	<b>1 042 757 909</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I+II)</b>		<b>1 011 148 985</b>	<b>52 132 175</b>	<b>1 978 226</b>	<b>1 061 302 933</b>		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
<b>INCORPD.</b>							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
<b>CORPD.</b>							
Acquis. de titres							
<b>TOTAL</b>							
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Liste des filiales et participations												
Forme juridique	Dénomination	N°identification	Capital	Pourcentage de détention	Reserves et primes	Report à nouveau	Valeur comptable brutes des titres	Valeur comptable nettes des titres	Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
SAS	AUX NOUVELLES BOUTIQUES	FRG323A	9 847 520	100%	2 882 412	-2 193 342	14 421 475	14 421 475	0	2 264 861	0	708 163
SAS	CEETRUS PAGANOR	FRG074A	10 000	100%	1 300	-4 398 223	10 000	10 000	0	0	0	-1 640 277
SAS	OTANIA	FRG353A	8 350 000	100%	75 484	-158 858	8 550 000	8 550 000	0	0	0	33 948
SARL	DURIMO	FRG357A	13 873 730	100%	0	-11 301 703	12 827 550	12 827 550	0	8 000	0	-114 257
SCI	GRAND FONTENAY	FRG443A	7 908 898	100%	84 177 157	-5 019 278	70 085 968	70 085 968	0	7 011 843	0	-3 747 825
SAS	IMMOBILIAIRE AMÉNAGEMENT	FRG407A	5 040 000	100%	267 380	-31 234	5 040 000	5 040 000	0	12 121	0	333 968
SAS	IMMOBILIAIRE LA CROIX BLON	FRG328A	8 040 000	100%	911 194	-3 377 053	8 038 763	8 038 768	0	1 145 090	0	140 795
SCI	IMMOBILIAIRE CHISAUD	FRG376A	1 305 000	100%	0	0	1 504 882	1 504 882	0	0	0	-27 873
SNC	LA PAZ	FRG355A	23 101 000	100%	0	-24 815 831	2 301 337	2 301 337	0	40 306	0	-287 991
SAS	LA PAZ II	FRG375A	383 890	100%	0	-987 698	721 000	721 000	0	0	0	-22 060
SAS	LES MAISONS DE MEAUX	FRG412A	32 037 000	100%	0	-31 070 360	32 037 000	32 037 000	68 000 000	5 575 251	0	-5 129 891
SNC	MARCELIMMO	FRG332A	35 824 733	100%	380 408	-30 809 749	35 722 443	35 722 443	0	202 480	0	-600 045
SNC	MAS COÛTE	FRG354A	16 601 000	100%	0	-22 265 932	16 600 001	16 600 001	16 800 000	0	0	-1 151 685
SASU	NEOPRES B	FRG453A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	0
SASU	NEOPRES A	FRG454A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	0
SAS	OPTANUM	FRG324A	50 000	100%	156 402	-20 872	90 000	90 000	0	14 579	0	-5 539
SCI	PETIT MOULIN FONCIERE DU	FRG333A	25 000	99,99%	0	0	43 980 988	48 980 988	0	10 608 836	0	1 374 372
SCI	CHATEAU ROUGE IMMOBILIAIRE	FRG334A	30 000	99,99%	0	0	556 193	556 191	0	0	0	1 938
SCCV	MONTMILLERS	FRG441A	1 000	99,99%	0	0	4 716 050	4 716 050	0	3 916 113	0	3 014 188
SCI	PARANCOULEME	FRG402A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN BELUS	FRG433A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN BRETONV	FRG434A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-30
SCI	CAN COURAC	FRG435A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN MONT SAINT MARTIN	FRG436A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SCI	CAN PAU	FRG437A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SC	CAN VILLEBO	FRG438A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	0
SC	CEETRUS EXTENSION VILLENEUVE 2	FRG439A	1 000	99%	0	0	990	990	0	-1 587 087	0	-9 176 435
SC	CEETRUS VENDOME VILLENEUVE 1	FRG440A	1 000	99%	0	0	990	990	0	1 251 258	0	-2 076 290
SC	CEETRUS VILLENEUVE 3	FRG442A	1 000	99%	0	0	990	990	0	3 085 447	0	17 301 951
SCCV	COURNOY LES PRINCES MADES DE	FRG443A	1 000	99%	0	0	990	990	0	652 357	0	42 481
SC	LES PRINCES MADES DE	FRG444A	1 000	99%	0	0	15 430 913	15 430 913	0	3 918 342	0	986 147
SCCV	QUAI DES LYS	FRG445A	1 000	99%	0	0	990	990	0	5 799 794	0	746 381
SCI	RYMPEINAY	FRG413A	1 000	60%	0	0	800	600	0	0	0	2 144 233
SCI	DES FRAIS PORDOS	FRG388A	5 785 700	58%	1 853 649	0	5 239 349	5 239 349	0	3 423 647	0	2 981 387
SCI	PIVET AUDONNAIS	FRG435R	8 752 700	58%	0	0	5 082 366	5 082 366	0	973 604	0	380 032
SCI	3 L'IMMOBIA	FRG386A	5 000	50%	0	0	2 500	2 500	0	145 082	0	145 570
SCCV	LA SARENNE	FRG371A	8 000	50%	0	0	4 000	4 000	0	0	0	0
SAS	L'INATTENDU DE STRASBOURG	FRG447A	1 000	50%	0	-190 654	500	500	0	8 986 390	0	-25 032
SCI	MEYRAT AUVERGNE	FRG430A	1 600 000	50%	0	0	800 000	800 000	5 473 351	540 111	0	85 732
SNC	PONTIERS EXTENSION INVEST	FRG433A	1 500	50%	0	-616	500	500	0	0	0	188 207
SAS	SAMARA	SAMARA	400 000	50%	0	0	200 000	200 000	0	0	0	0
GIE	SERVOLEMOIS	FRG398A	1 600	50%	0	0	800	800	0	56 147 641	0	-8 582
SARL	FLANDRES TRIEL	FRG357A	0	49,51%	0	0	499	499	0	0	0	0
SCI	BAGGEREE	FRG329A	2 462 051	49,35%	15 245	48	2 480 544	2 480 544	0	2 471 531	0	2 061 998
SAS	LES PERISEAUX	FRG454A	5 000	49%	500	0	2 150	2 150	0	0	0	0
SAS	SAPAG	FRG435A	5 000	43%	0	-236	437 120	437 120	0	0	0	-85 552
SAS	INTEDIA CENTER	FRG442A	554 430	40%	525 537	0	2 604 000	2 604 000	0	12 840 248	0	1 504 439
SCI	GALERIE DE BEIERS	FRG373A	12 000	35%	0	0	4 021	4 021	0	2 543 994	0	1 705 302
SAS	OGALIMMO	FRG417A	731 250	33%	982	-194	261 113	261 113	0	709 685	0	132 724
SCI	AGC	AGC	29 751 000	10%	-12 586 600	41 877 530	4 375 100	4 375 100	0	1 256 939	0	-1 078 311

## Etat des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				38 257 556		38 257 556
Prêts				32 500	32 500	
Autres immo financières				396 479	396 479	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>38 686 535</b>	<b>428 979</b>	<b>38 257 556</b>
Clients douteux ou litigieux						
Autres créances clients				97 917 969	97 917 969	
Créances représentatives de titres prêtés						
Personnel et comptes rattachés						
Securité sociale et autres organismes sociaux						
Impôts sur les bénéfices						
Etat et autres collectivités				15 390 067	15 390 067	
Taxe sur la valeur ajoutée						
Autres impôts				249 166	249 166	
Etat - divers						
Groupes et associés				373 752 745	373 752 745	
Débiteurs divers				3 356 176	3 356 176	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>				<b>490 666 123</b>	<b>490 666 123</b>	
Charges constatées d'avance				954 391	954 391	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>				<b>530 307 049</b>	<b>492 049 493</b>	<b>38 257 556</b>
Prêts accordés en cours d'exercice						
Remboursements obtenus en cours d'exercice						
Prêts et avances consentis aux associés						
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine						
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				594 543 564	239 543 564	355 000 000
Emprunts et dettes financières divers				45 487 651	11 819 999	12 441 563
21 226 089						
Fournisseurs et comptes rattachés				40 488 594	40 488 594	
Personnel et comptes rattachés						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
Impôts sur les bénéfices						
Etat et autres collectivités publiques				13 222 142	13 222 142	
Taxe sur la valeur ajoutée						
Obligations cautionnées						
Autres impôts				2 529 238	2 529 238	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				75 936 664	75 936 664	
Groupes et associés				227 530 681	227 530 681	
Autres dettes				34 377 489	34 377 489	
Dette représentative de titres empruntés						
Produits constatés d'avance				21 993 328	21 993 328	
<b>TOTAL DES DETTES</b>				<b>1 056 109 351</b>	<b>667 441 693</b>	<b>21 226 089</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice					Emprunts auprès des associés personnes physiques	
Emprunts remboursés en cours d'exercice						

Etat des Capitaux Propres

## Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2022	Valeur nominale
Actions ordinaires	13 136 143		20 958	13 115 185	20
Actions amorties					
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					
<b>Total</b>	<b>13 136 143</b>		<b>20 958</b>	<b>13 115 185</b>	

## Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	262 722 860		419 160				262 303 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	91 573 357						91 573 357
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	26 432 980						26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	95 072 930		2 503 642		82 232		92 651 519
Report à nouveau							
Résultat de l'exercice	40 935 636	100 944 856		40 935 636			100 944 856
Subventions d'investissement	22 320	6 940					29 260
Provisions réglementées	25 673 017	1 912 626					27 585 643
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>542 433 100</b>	<b>102 864 422</b>	<b>2 922 802</b>	<b>40 935 636</b>	<b>82 232</b>		<b>601 521 315</b>

## Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	25 673 017	2 151 711	239 085	27 585 643
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>25 673 017</b>	<b>2 151 711</b>	<b>239 085</b>	<b>27 585 643</b>
Provisions pour litige	3 418 808	2 085 692	3 221 131	2 283 369
Provisions pour garanties	284 929		84 600	200 329
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	15 445 878	1 206 158	3 309 388	13 342 647
<b>TOTAL (II)</b>	<b>19 149 614</b>	<b>3 291 850</b>	<b>6 615 119</b>	<b>15 826 345</b>
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles	76 455 931	3 430 246	8 520 743	71 365 433
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	95 057 017	4 404 614	583 795	98 877 836
Provisions sur autres immos financières	32 500			32 500
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients	40 950 686	18 383 913	27 888 776	31 445 823
Autres provisions pour dépréciations	2 749 446	303 310		3 052 756
<b>TOTAL (III)</b>	<b>215 245 578</b>	<b>26 522 083</b>	<b>36 993 314</b>	<b>204 774 347</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>260 088 209</b>	<b>31 965 644</b>	<b>43 847 519</b>	<b>249 186 335</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		25 409 319	42 558 250	
Dont dotations et reprises financières		4 404 614	583 795	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		2 154 864	705 473	
dépréciations des titres mis en équivalence				



Charges constatées d'avance

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEES AVANC	954 391		
<b>TOTAL</b>	<b>954 391</b>		



## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Analyse du Résultat d'Exploitation

Le Résultat d'Exploitation à la clôture s'élève à 128 605 054 €  
 A la clôture précédente, il s'élevait à 71 091 796 €  
 Il se décompose principalement et comparativement comme suit :

Nature des indications	Exercice N	Exercice N-1
a) Chiffres d'Affaires net	307 494 469	288 106 109
b) Autres produits	44 072 463	6 105 453
c) Achats de marchandises & de matières premières		
d) Autres Achats et Charges Externes	-118 071 396	-111 911 874
e) Impôts et Taxes	-21 732 288	-20 328 178
f) Frais de Personnel	-18 472	-14 586
g) dotations d'exploitation	-77 541 494	-87 576 034
h) Autres Charges	-5 598 228	-3 289 094
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>128 605 054</b>	<b>71 091 796</b>

a) La variation du CAHT s'élève à +19 388 K€ entre 2021/2022 soit +6.73%

b) La variation des autres produits s'élève à 37 967 K€ entre 2021/2022 soit 621,85%

Cette écart s'explique par la reprise de provisions de créances douteuses, de reprise de provisions pour risques clients et de reprise de provision pour risques et charges ; respectivement corporelles (2 525 KE).

c) Néant

d) La variation des autres achats externes augmente de +5,50% soit 6 160 KE.

Cette écart s'explique essentiellement par la hausse des divers honoraires.

e) La variation des Impôts et Taxes de 6.91% soit 1 404 K€.

L'augmentation de la taxe foncière 1 200 KE et des autres impôts locaux pour 242 KE explique cette variation.

f) Néant

g) La variation des dotations d'exploitation de -11,46% soit -10 035 KE se décompose en une baisse des provisions de dépréciations des actifs à hauteur de - 20 011 KE, compensé par une augmentation des provisions pour créances douteuses (+ 7 973 KE) et une hausse des provisions pour risque clients de + 1 638 KE.

h) La variation des autres charges se justifie par la progression des pertes sur créances irrécouvrables.

**Ventilation du Chiffre d'affaires**

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
<b>Répartition par secteur d'activité</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue biens			
Production vendue services	307 494 469	288 106 109	6,73%
<b>Répartition par marché géographique</b>			
Chiffres d'affaires nets-France	307 494 469	288 106 109	6,73%
Chiffres d'affaires nets-Export			
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>307 494 469</b>	<b>288 106 109</b>	<b>6,73%</b>

**Analyse du Résultat Financier**

Le Résultat Financier à la clôture s'élève à -17 574 858 €

A la clôture précédente, il s'élevait à -16 691 463 €

Il se décompose principalement et comparativement comme suit :

Nature des indications	Exercice N	Exercice N-1
a) Produits financiers de participations		
b) Autres intérêts et produits assimilés	3 098 244	2 293 533
c) Reprises sur provisions et transferts de charges	583 795	567 868
d) Autres produits financiers		
e) Dotations financières aux amortissements et provisions	-4 404 614	-4 437 293
f) Intérêts et charges assimilées	-16 851 741	-15 119 202
g) Autres charges financières		
h) Résultat sur différences de change	-543	3 631
<b>Résultat Financier</b>	<b>-17 574 858</b>	<b>-16 691 463</b>

a) Néant

b) La variation s'élève à +35,09% soit +805 KE.

Cette variation s'explique par les intérêts sur comptes courant pour un montant 701 KE, les pénalités de retard facturées aux locataires.

c) La reprise de provision de +16 KE correspond en une reprise de provision pour dépréciation d'actif financier (+2,80%).

d) Néant

e) La variation des dépréciation d'actif n'appelle pas de commentaires particuliers.

f) La variation des charges d'intérêts s'élève à 1 733 KE soit 11,46%

Ce sont des intérêts versées sur compte courant d'associés et sur emprunts.

g) Néant

h) La variation du résultat sur perte de change n'appelle pas de commentaires particuliers.

### Analyse du Résultat Exceptionnel

Le Résultat Exceptionnel à la clôture s'élève à 1 921 669 €  
Il se décompose principalement comme suit :

Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
ART 700 CONTENTIEUX	62 481	6 000
CESSION D'ELEMENTS D'ACTIFS	9 741 067	13 896 408
AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	2 253 397	239 085
REPRISE PROVISION POUR RISQUE		466 388
DONS	629 268	
<b>TOTAL</b>	<b>12 686 212</b>	<b>14 607 881</b>

- plus value de cessions d'éléments d'actifs :	4 155 341
- dotations aux amortissements dérogatoires :	-2 014 312
- Reprise dotation pour provisions pour risque :	466 388
- Dons et libéralités :	-629 268
- Dommages & intérêts Art 700 :	-56 481

**Rémunérations allouées aux membres des organes de direction**

Eu égard au caractère confidentiel de cette information, les rémunérations ne sont pas divulguées.

**Impôt sur les bénéfices**

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	126 021 965	26 518 361	99 503 604
Résultat exceptionnel	1 921 669	480 417	1 441 251
IS sur résultats antérieurs			
<b>TOTAL</b>	<b>127 943 634</b>	<b>26 998 778</b>	<b>100 944 856</b>

## NOTES COMPLEMENTAIRES

### Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes

Il n'y a pas eu de transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées qui n'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.

### Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
<b>Engagements donnés (à détailler)</b>				
Option d'achat sur terrains et immeubles de placement	2 084 800	1 124 800		960 000
Option de vente sur terrains et immeubles de placement	5 424 575	3 264 575	1 200 000	960 000
<b>A. Total engagements liés à l'exploitation</b>	<b>7 509 375</b>	<b>4 389 375</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 920 000</b>
Garantie par des cautions	122 629 000	122 629 000		
<b>B. Total engagements liés au financement</b>	<b>122 629 000</b>	<b>122 629 000</b>		
<b>C. Total autres engagements donnés</b>				
<b>I. Total engagements donnés (A+B+C)</b>	<b>130 138 375</b>	<b>127 018 375</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 920 000</b>
<b>Engagements reçus (à détailler)</b>				
<b>II. Total engagements reçus</b>				
<b>Engagements réciproques (à détailler)</b>				
<b>III. Total engagements réciproques</b>				

## Fiscalité différée

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
<b>Bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>		
Provisions réglementées	27 585 643	25 673 017
Subventions d'investissement	29 260	22 320
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif		
Autres charges déduites d'avance - C3S	482 420	387 022
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
<b>Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt</b>	<b>28 097 323</b>	<b>26 082 359</b>
<b>Total passif d'impôt futur</b>	<b>7 256 134</b>	
<b>Bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires		
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif		
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		
<b>Total bases d'allègement de la dette future d'impôt</b>		
<b>Total actif d'impôt futur</b>		
<b>Situation nette</b>	<b>7 256 134</b>	

(1) Taux d'impôt :	25,83%	0,00%
Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :	25,00%	0,00%
Contribution sociale sur l'impôt :	3,30%	3,30%
Contribution exceptionnelle sur l'impôt :	0,00%	0,00%