

RCS : ANGERS
Code greffe : 4901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2018 B 01031
Numéro SIREN : 538 365 545
Nom ou dénomination : ESENCYA

Ce dépôt a été enregistré le 18/01/2024 sous le numéro de dépôt 672

ESENCYA

Société par actions simplifiée au capital de 300 000 €
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
538 365 545 RCS Angers

**COMPTES CONSOLIDÉS
CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

Copie certifiée conforme à l'original



Le Président
G. Madre

BILAN ACTIF

Bilan actif consolidé	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture
Capital souscrit non appelé				
Ecart d'acquisition	2 513 014	(1 050 435)	(178 844)	1 283 735
Immobilisations incorporelles	439 813	(87 147)		352 666
Frais d'établissement	2 429	(2 429)		
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	61 602	(39 662)		21 940
Autres immobilisations incorporelles	345 063	(45 057)		300 006
Immobilisations incorporelles en cours	30 720			30 720
Avances et acomptes s/immo. incorp.				
Immobilisations corporelles	22 158 411	(2 797 083)		19 361 328
Terrains	1 885 923			1 885 923
Agencements et aménagements de terrains	129 168	(16 072)		113 096
Constructions	18 370 584	(2 020 854)		16 349 731
Installations techniques, matériel & outillage	15 853	(15 853)		
Autres immobilisations corporelles	1 756 884	(744 305)		1 012 579
Immobilisations financières	363 234			363 234
Titres de participation	14 310			14 310
Dépôts et cautionnements versés	348 923			348 923
Titres mis en équivalence				
Actif immobilisé	25 474 473	(3 934 665)	(178 844)	21 360 964
Stocks et en-cours	33 820 817			33 820 817
Clients et comptes rattachés	169 335 645			169 335 645
Impôts différés - actif	461 646			461 646
Autres créances et comptes de régularisation	19 943 766			19 943 766
Avances et acomptes versés sur commandes	7 549			7 549
Créances sur personnel & org. Sociaux	6 451			6 451
Créances fiscales hors IS	16 143 283			16 143 283
Etat, Impôt sur les bénéfices	13 477			13 477
Comptes courants	195 780			195 780
Créances sur cessions d'actifs	1 930			1 930
Autres créances	1 737 718			1 737 718
Charges constatées d'avance	1 837 578			1 837 578
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	8 859 008			8 859 008
Actif circulant	232 420 882			232 420 882
Total Actif	257 895 355	(3 934 665)	(178 844)	253 781 846

BILAN PASSIF

Bilan passif consolidé	Clôture
Capital	300 000
Primes liées au capital	
Ecart de réévaluation	
Réserves	11 071 370
Résultat net (Part du groupe)	3 586 515
Capitaux propres (Part du groupe)	14 957 885
Intérêts minoritaires	(27 824)
Autres fonds propres	
Total des capitaux propres	14 930 061
Ecart d'acquisition passif	
Provisions pour risques et charges	2 134 691
Provisions pour litiges - courant	167 336
Autres provisions pour risques - courant	1 967 355
Impôts différés - passif	0
Provisions	2 134 691
Dettes financières	125 319 414
Emprunts obligataires	57 357 600
Emprunts auprès établis. de crédit	22 039 785
Dépôts et cautionnements reçus	143 473
Intérêts courus sur emprunts	2 549 969
Concours bancaires (trésorerie passive)	43 197 344
Concours bancaires (dettes)	31 243
Fournisseurs et comptes rattachés	20 389 300
Autres dettes et comptes de régularisation	91 008 378
Avances, acomptes reçus sur commandes	85 333
Dettes sociales	2 021 198
Dettes fiscales (hors IS)	38 065 581
Etat - impôts sur les bénéfices	2 921 453
Comptes courants groupe	5 071 657
Autres dettes	765 155
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	60
Produits constatés d'avance	42 077 942
Dettes	236 717 093
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition	
Total Passif	253 781 846

COMPTE DE RESULTAT première partie

Compte de résultat	2022
Chiffre d'affaires	107 649 744
Autres produits d'exploitation	14 200 697
Produits d'exploitation	121 850 441
Achats consommés	(79 916 174)
Achats de marchandises	(20 257)
Achats d'études et prestations de services	(15 771 912)
Autres achats	(38 968 372)
Achats intra-groupe	(4 887)
Achats non stockés de matières et fournitures	(278 162)
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(24 872 583)
Charges externes	(17 231 923)
Sous-traitance	(445 734)
Locations immobilières et redevances	(205 554)
Locations mobilières et charges locatives	(1 048 844)
Entretien et réparations	(183 871)
Primes d'assurances	(1 997 920)
Autres services extérieurs	(382 468)
Personnel détaché et intérimaire	(16 959)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(9 414 175)
Publicité, publications, relations publiques	(1 268 007)
Transport	(1 549)
Déplacements, missions et réceptions	(487 824)
Frais postaux et frais de télécommunications	(136 671)
Frais bancaires	(1 536 586)
Autres charges externes	(62 837)
Autres charges	(42 924)
Impôts et taxes	(2 529 932)
Impôts et taxes sur rémunérations	(83 773)
Autres impôts et taxes	(2 446 160)
Charges de personnel	(8 456 728)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(3 321 529)
Charges d'exploitation	(111 456 286)
Résultat d'exploitation	10 394 156

COMPTE DE RESULTAT deuxième partie

Compte de résultat	2022
Produits financiers	368 098
Dividendes des autres participations	5 076
Revenus des créances rattachées à des participations	7 613
Produits sur créances et VMP	57 517
Transfert de charges financières	150 764
Autres produits financiers	147 129
Charges financières	(5 494 579)
Charges d'intérêts	(5 235 065)
Pertes de change sur opérations financières	(13)
Autres charges financières	(117 527)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(141 975)
Résultat financier	(5 126 481)
Opérations en commun	
Résultat courant des entreprises intégrées	5 267 675
Produits exceptionnels	203 407
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	111 281
Produits de cession d'immo. corp.	100
Produits de cession de titres	2 856
Autres produits exceptionnels	89 170
Charges exceptionnelles	(113 057)
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(109 887)
VNC des titres conso cédés	(229)
VNC des titres cédés	(2 940)
Résultat exceptionnel	90 350
Impôts sur les résultats	(1 602 169)
Résultat net des entreprises intégrées	3 755 856
Dotations aux dépr. des écarts d'acquisition (impairment)	(178 844)
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(19 771)
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 557 241
Intérêts minoritaires	(29 274)
Résultat net (part du groupe)	3 586 515

ANNEXE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2022

I - METHODES ET PRINCIPES DE CONSOLIDATION

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés ont été établis pour chacune des périodes présentées en conformité avec le référentiel français applicable aux comptes consolidés. L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice comptable du groupe et ont été établis selon le règlement ANC 2020-01.

Les données ci-après sont présentées en €.

1.2 METHODES DE CONSOLIDATION

Les sociétés pour lesquelles la société Esencya dispose du contrôle exclusif, ont été consolidées par intégration globale (IG). Cette méthode consiste à prendre les comptes à 100 %, poste par poste, avec constatation des droits des actionnaires minoritaires dans la situation nette et le résultat.

Les sociétés pour lesquelles la société Esencya dispose du contrôle conjoint, ont été consolidées par intégration proportionnelle (IP). Cette méthode consiste à prendre les comptes à hauteur du pourcentage d'intérêt du groupe, poste par poste, sans constatation des droits des actionnaires minoritaires dans la situation nette et le résultat.

Les sociétés sur lesquelles la société Esencya exerce un contrôle notable, ont été consolidées selon la méthode de la mise en équivalence (ME). Cette méthode consiste à substituer à la valeur des titres détenus, la quote-part des capitaux propres consolidés.

Sont intégrés dans les comptes de l'entreprise consolidant les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels pour assurer leur homogénéité avec les principes comptables du groupe.

Les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminées.

1.3 DATES DE CLOTURE

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs exercices comptables le 31 décembre 2022, hormis les SCCV qui ont été créés en cours d'exercice et dont le premier exercice comptable clôturent au 31 décembre 2023.

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturant leurs exercices comptables le 31 décembre 2023 ont été consolidées sur la base d'une situation établie au 31 décembre 2022.

II – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 SOCIETES INTEGREES

Les sociétés consolidées par le groupe sont les suivantes :

Nom	Contrôle groupe	Intérêts Groupe
Société mère		
Esencya	100,00%	100,00%
Filiales en intégration globale		
P2I	100,00%	100,00%
P2I AMO	100,00%	100,00%
P2I Transaction	100,00%	100,00%
P2I Valorisation	100,00%	100,00%
Sarl Croix des fleurets	100,00%	100,00%
Sarl Chêne Lassé	100,00%	100,00%
Sarl Coubertin	100,00%	100,00%
Sarl Cul d'Anon	100,00%	100,00%
Sarl De Gaulle	100,00%	100,00%
Sarl Des lfs	100,00%	100,00%
Esencya Gestion	100,00%	100,00%
Foncière Esencya	100,00%	100,00%
Sarl Papiou de la Verrie	100,00%	100,00%
Sarl Du Pavillon	100,00%	100,00%
Sarl Ponts de Cé Secretain	100,00%	100,00%
Sarl Monteil	100,00%	100,00%
Sarl Olivettes	100,00%	100,00%
Ecce Homo	100,00%	100,00%
Victor Hugo	100,00%	100,00%
Carquefou Chateaubriand	100,00%	100,00%
Sccv Escalquens Mairie	100,00%	100,00%
St Herblain Chauvinière	100,00%	100,00%
Sccv Dreux ZAC du square	100,00%	100,00%
Sccv Aytre Pierre Loti	100,00%	100,00%
Sccv Annemasse Lavalette	100,00%	100,00%
Sccv Lyaud Armoy	100,00%	100,00%
Sccv Messimy Route Chatelaise	100,00%	100,00%
Sccv Trelazé Auguste Choteau	100,00%	100,00%
Sccv Bourg de péage République	100,00%	100,00%
Sccv Saint Pierre des corps Mornière	100,00%	100,00%
Scv St Nazaire Equilibre	100,00%	100,00%
Sccv Auzeville Argento	100,00%	100,00%
Sccv Chambray fontaine blanche	100,00%	100,00%
Sccv Saint Jean de la ruelle	100,00%	100,00%
Sccv Eaunes route Villate	100,00%	100,00%
Sccv Toulouse zac malepere	100,00%	100,00%
Sccv Angers guillaume lekeu	100,00%	100,00%
Sccv Eaubonne Montlignon	100,00%	100,00%

Sccv Besancon saulniers	100,00%	100,00%
Sccv Toulouse grande bretagne	100,00%	100,00%
Sccv montrichard route de bois	100,00%	100,00%
Sccv Nantes prairie au duc	100,00%	100,00%
Sccv Mérignac Vert Castel	100,00%	100,00%
Sccv Tours Jean Royer	100,00%	100,00%
Sccv Cenon Salengro	100,00%	100,00%
Sccv Eaunes Mairie	100,00%	100,00%
Sccv Eybens Jean Jaures	100,00%	100,00%
Sccv Thonon Les Bains 46 JULES Ferry	100,00%	100,00%
Sccv La chappelle saint mesmin orleans	100,00%	100,00%
Sccv Orleans Avenue de la moullière	100,00%	100,00%
Sccv Dreux Henri Barbusse	63,75%	63,75%
Sccv Aytre Marco Polo	100,00%	100,00%
Sccv Neuville sur sarthe foucardière	100,00%	100,00%
Sccv Le Taillan Médoc boetie	100,00%	100,00%
Sccv Dreux zac ilot	100,00%	100,00%
Sccv Tours Wedelis	100,00%	100,00%
Sccv Chateaubriant Moutiers	100,00%	100,00%
Sccv Vertou Maladrie 60	100,00%	100,00%
Sccv Valence Tassigny	100,00%	100,00%
Sccv Mérignac Aéroport	100,00%	100,00%
Sccv Ouzouer Sadi Carnot	100,00%	100,00%
Sccv Evian les bains boulevard Royal	100,00%	100,00%
Sccv Orleans Marie stuart	100,00%	100,00%
SCCV Angers ponts de cé III	100,00%	100,00%
33009 Andernos République	100,00%	100,00%
Bagneux generali sarrail	70,00%	70,00%
Flumet chemin de l'île	100,00%	100,00%
Tassin charles de gaulle	100,00%	100,00%
Villa cœur d'Aunis	100,00%	100,00%
Angers Choudieu	100,00%	100,00%
Perigny Grande Rue	100,00%	100,00%
Beaucouzé Paille	100,00%	100,00%
Sarl 45009 Orléans Cigogne	100,00%	100,00%
Nantes Monteil	100,00%	100,00%
Le Mans Parc Beau Lieu	100,00%	100,00%
Cambes la Rocques	100,00%	100,00%
Le Taillan Médoc Chai	100,00%	100,00%
Nantes Jean XXIII	100,00%	100,00%
Nantes Orioux	100,00%	100,00%
Saint Maur Louis Blanc	100,00%	100,00%
Clos de l'abbaye	100,00%	100,00%
Carré St Nicolas	100,00%	100,00%

Allumière	55,00%	55,00%
Quai Sud	100,00%	100,00%
Le Pecq Allée des cèdres	100,00%	100,00%
rive gauche	100,00%	100,00%
Résidence Parc des Vignes	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 1	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 2	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 3	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 4	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 5	100,00%	100,00%
Croissy sur seine	100,00%	100,00%
Parempuyre Macau	100,00%	100,00%
Nantes Grange au Loup	100,00%	100,00%
Angers 17 rue voltaire	100,00%	100,00%
Houilles Joseph Bara	100,00%	100,00%
Angers CE 141	100,00%	100,00%
Avrille ZAC	100,00%	100,00%
Ambarès Président Coty	100,00%	100,00%
Romainville Kock	100,00%	100,00%
Toulouse Moulis	100,00%	100,00%
La Tour du Pin Vincendon	100,00%	100,00%
Renage république	100,00%	100,00%
Villemomble St Ch.	100,00%	100,00%
Asnieres Av. Marne	100,00%	100,00%
St Nazaire Pressense	100,00%	100,00%
St Nazaire de Gaulle	100,00%	100,00%
Olonne Mitterrand	100,00%	100,00%
Vertou R. de Nantes	100,00%	100,00%
La Chevr. Tourneb.	100,00%	100,00%
St Nazaire Beaumarchais	100,00%	100,00%
St Herblain Solet	100,00%	100,00%
Angers Desjardins	100,00%	100,00%
Montreuil-Juigne Parc	100,00%	100,00%
Angers Oceane	100,00%	100,00%
Angers Verneau	100,00%	100,00%
Angers Mayenne	100,00%	100,00%
Angers Mayenne Bureaux	55,00%	55,00%
Nantes Olivettes	100,00%	100,00%
Vertou Maladrie	100,00%	100,00%
Sccv Achères conflans	100,00%	100,00%
Sccv St Herblain Chauvinière III	100,00%	100,00%
Sccv St Herblain Chauvinière IV	100,00%	100,00%
Sccv Quint Fonsegrives Castre	100,00%	100,00%
Sccv Belberaud Pierregrat	100,00%	100,00%
Sccv La Rochelle 289 Carnot	100,00%	100,00%
Sccv Orleans Bourie Rouge	100,00%	100,00%
Sccv Mainvilliers château d'eau	100,00%	100,00%
Sccv St Genis Pouilly Faucille	100,00%	100,00%
La Baule Furgai	100,00%	100,00%
Sccv Les Essarts Ibis	100,00%	100,00%
Allumière	55,00%	55,00%

Sccv Angers Capucins	100,00%	100,00%
Sccv Angers chambre aux deniers	100,00%	100,00%
Sccv Ponys de Cé ZAC Monnaie	100,00%	100,00%
Sccv Toulouse route d'Albi	100,00%	100,00%
Sccv St Herblain Rousselière	100,00%	100,00%
Sccv Angers 141 Cé II	100,00%	100,00%
Sccv Mondonville 26 Pibrac	100,00%	100,00%
sccv 17010 chatelaillon plage doumer	100,00%	100,00%
sccv 17012 la rochelle poincare	100,00%	100,00%
sccv 17013 forges fief de croix	100,00%	100,00%
sccv 25002 besançon gray	100,00%	100,00%
sccv 28005 chartres sours	100,00%	100,00%
sccv 31018 muret peyramont	100,00%	100,00%
sccv 31020 blagnac grimaud	100,00%	100,00%
sccv 31022 toulouse saint exupery	100,00%	100,00%
sccv 31024 dremil jules ferry	100,00%	100,00%
sccv 33012 lacanau maiterie	100,00%	100,00%
sccv 33013 saint loubes moulin	100,00%	100,00%
sccv 33014 méridon ornano	100,00%	100,00%
sccv 37006 vouvray gambetta	100,00%	100,00%
sccv 38004 huez paganon	100,00%	100,00%
sccv mauves la verdiere	100,00%	100,00%
sccv 44040 saint nazaire normandie	100,00%	100,00%
sccv 44001 saint nazaire mottais	100,00%	100,00%
sccv 44042 la chevroliere tournebride 2	100,00%	100,00%
sccv 44043 saint herblain merisiers	100,00%	100,00%
sccv 44044 nantes lauriol	100,00%	100,00%
sccv 44045 saint herblain fondeur	100,00%	100,00%
sccv 44046 basse goulaine queronnières	100,00%	100,00%
sccv 45010 saint jean de braye peguy	100,00%	100,00%
sccv 49043 angers oceane ii	100,00%	100,00%
sccv 49044 angers doyenne	100,00%	100,00%
sccv 49045 beaucouze patton	100,00%	100,00%
sccv 49046 angers lamarck	100,00%	100,00%
sccv 49047 ponts de ce maisons rouges	100,00%	100,00%
sccv 49048 angers berjole	100,00%	100,00%
sccv 49050 sainte gemmes port thibault	100,00%	100,00%
sccv 63001 clermont ferrand bergougnan	100,00%	100,00%
sccv 63002 clermont ferrand lavoisier	100,00%	100,00%
sccv 63004 clermont ferrand brezet	100,00%	100,00%
sccv 74005 megeve sappi	100,00%	100,00%
sccv 74006 sillingy combes	100,00%	100,00%
sccv 74007 saint gervais contamines	100,00%	100,00%
sccv 78005 rosny nationale	100,00%	100,00%
sccv 78006 maurepas claude bernard	100,00%	100,00%
sccv 91001 etampes charpentier	100,00%	100,00%
sccv 94002 le perreux lorraine	100,00%	100,00%
roanne 9 rue cuvier	100,00%	100,00%
avrillé bocage(dsjb)	100,00%	100,00%

GROUPE ESENCYA

Comptes consolidés au 31 décembre 2022

avrille mendes	100,00%	100,00%
Sccv Chanceux choisille bourg	100,00%	100,00%
ZAC Pornichet	100,00%	100,00%
Sarl Trelaze Auguste Chouteau	100,00%	100,00%
Sccv Ambarès Lagrave Barbere	100,00%	100,00%
SCCV Brive Roosevelt	100,00%	100,00%
Filiales en intégration proportionnelle		
Rosny 4ème Zouave	50,00%	50,00%
SARL LE 331	50,00%	50,00%
Sccv St Herblain 37 Mitterand	50,00%	50,00%
SCCV 45011 SARAN Route de chartres	50,00%	50,00%
SCCV 49051 MAINE OPUS	50,00%	50,00%

III – COMPARABILITE DES COMPTES

Les états publiés présentent les valeurs au 31 décembre 2022. Il s'agit du premier exercice comptable consolidé et il n'est pas présenté de période comparable.

3.1 VARIATION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Entrées de périmètre

NOM
P2I AMO
SCCV 17010 CHATELAILLON PLAGE DOUMER
SCCV 17012 LA ROCHELLE POINCARE
SCCV 17013 FORGES FIEF DE CROIX
Sccv 25002 Besançon gray
Sccv 28005 Chartres Sours
SCCV 31018 MURET PEYRAMONT
SCCV 31020 BLAGNAC GRIMAUD
Sccv 31022 Toulouse saint exupery
SCCV 31024 DREMIL JULES FERRY
SCCV 33012 LACANAU MAITERIE
SCCV 33013 SAINT LOUBES MOULIN
SCCV 33014 mérygnac Ornano
SCCV 37006 Vouvray Gambetta
SCCV 37007 TOURS AUGUSTE CHEVALLIER
SCCV 38004 HUEZ PAGANON
SCCV MAUVES LA VERDIERE
SCCV 44040 SAINT NAZAIRE NORMANDIE
Sccv 44001 Saint nazaire mottais
Sccv 44042 La chevroliere tournebride 2
SCCV 44043 SAINT HERBLAIN MERISIERS
SCCV 44044 NANTES LAURIOL
SCCV 44045 SAINT HERBLAIN FONDEUR
SCCV 44046 BASSE GOULAINE QUERONNIERES
SCCV 44049 PORNIC RESONANCE
Sarl 45009 Orléans Cigogne
SCCV 45010 SAINT JEAN DE BRAYE PEGUY
SCCV 45011 SARAN Route de chartres
SCCV 49043 ANGERS OCEANE II
SCCV 49044 ANGERS DOYENNE
SCCV 49045 BEAUCOUZE PATTON

SCCV 49046 ANGERS LAMARCK
SCCV 49047 PONTS DE CE MAISONS ROUGES
Sccv 49048 Angers Berjole
SCCV 49050 SAINTE GEMMES PORT THIBAULT
SCCV 49051 MAINE OPUS
SCCV 61001 SAINT GERMAIN DU CORBEIS
SCCV 63001 CLERMONT FERRAND BERGOUGNAN
SCCV 63002 CLERMONT FERRAND LAVOISIER
SCCV 63004 CLERMONT FERRAND BREZET
SCCV 74005 MEGEVE SAPPI
SCCV 74006 SILLINGY COMBES
Sccv 74007 Saint gervais contaminés
Sccv 78005 Rosny Nationale
SCCV 78006 MAUREPAS CLAUDE BERNARD
SCCV 91001 ETAMPES CHARPENTIER
SCCV 94002 LE PERREUX LORRAINE
Sccv Chanceux choisille bourg
Roanne 9 rue cuvier
Avrillé Bocage(DSJB)
ZAC Pornichet
Avrille Mendes

Les sociétés sorties du périmètre sont :

- Orvault de Dion
- Saint Herblain Mitterrand
- Ecce Homo
- Angers Les ponts de cé
- Abraham Promotion

Les sociétés suivantes ont subi un changement dans le pourcentage de contrôle et d'intérêt :

- Virson Eglise
- Ambarès Lagrave
- Saint Herblain 37 Mitterrand
- Dreux zac du square
- P2I

3.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**APPORT PARTIEL D'ACTIF**

Un apport partiel d'actif entre P2i, la société mère, et P2i AMO a été réalisé en date du 19 décembre 2022 avec effet rétroactif au 1er janvier 2022. La société P2i, société apporteuse, détient 100% des actions de la société bénéficiaire, P2i AMO.

CONTINUITÉ DE L'EXPLOITATION

Dans le contexte actuel d'activité du secteur de la promotion immobilière, le plan stratégique d'activité du groupe ne pourra pas être mis en œuvre comme prévu initialement. Une réorganisation du groupe est en cours de déploiement dans l'objectif d'assurer la continuité d'exploitation.

IV – PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes de prudence, de l'indépendance des exercices et de la continuité d'exploitation.

RETRAITEMENTS ET ELIMINATIONS

Dans le cadre de la consolidation, les retraitements et les éliminations suivants ont été pratiqués : Les impôts différés relatifs aux retraitements et résultant de décalages temporaires entre le résultat comptable et le résultat fiscal ont été constatés en utilisant la méthode du report variable.

Les provisions règlementées ont été éliminées.

Les dividendes reçus des sociétés du Groupe ont été éliminés.

Les opérations réciproques internes au Groupe ont été éliminées.

Les opérations non réciproques internes au Groupe ont été éliminées.

Les contrats de crédit-bail mobiliers et immobiliers ont été retraités.

Les écarts d'évaluation liés aux entrées de périmètre ont été retraités par nature d'actif.

Les engagements de retraite n'ont pas fait l'objet d'une comptabilisation. Une information figure dans l'annexe.

Les contrats de location financière ont été retraités sur le même principe que les contrats de crédit-bail.

Les méthodes d'évaluation des différents postes des états financiers sont les suivants :

4.1 SURVALEURS

Si le prix d'acquisition diffère de la quote-part de capitaux propres correspondante, l'écart de première consolidation est analysé et ventilé dans les postes appropriés du bilan. La partie non ventilée est portée, si elle est positive, en écart d'acquisition.

Les entrées de périmètre ont donné lieu à constatation d'écarts d'évaluation affectés par nature. Les écarts d'évaluations constatés sont les suivants :

Ecart d'acquisition	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
ABRAHAM PROMOTION	945 718			945 718
AVRILLE BOCAGE		1 204 649		1 204 649
CŒUR D'AUNIS		98 856		98 856
P2I TRANSACTION	74 721			74 721
P2I VALORISATION	10 226			10 226
P2I	178 844			178 844
TOTAL	1 209 509	1 303 505	0	2 513 014

Amortissement écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
ABRAHAM PROMOTION	945 718			945 718
AVRILLE BOCAGE				19 771
CŒUR D'AUNIS		19 771		74 721
P2I TRANSACTION	74 721			10 226
P2I VALORISATION	10 226			0
TOTAL	1 030 665	19 771	0	1 050 436

Dépréciation écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
P2I		178 844		178 844
TOTAL	0	178 844	0	178 844

Les écarts d'acquisition constatés sont amortis sur 5 ans.

En application du règlement n°2015-07 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), le Groupe a décidé de maintenir les plans d'amortissement existants de l'ensemble des écarts d'acquisition constatés avant le 1^{er} janvier 2016. En cas d'indice de perte de valeur, ces écarts d'acquisitions font l'objet d'un test de dépréciation pour s'assurer que leur valeur recouvrable est toujours supérieure à leur valeur comptable. Dans le cas inverse, une dépréciation est comptabilisée dans le résultat de l'exercice.

Si le prix d'acquisition diffère de la quote-part de capitaux propres correspondante, l'écart de première consolidation est analysé et ventilé dans les postes appropriés du bilan. La partie non ventilée est portée, si elle est négative, en provision sur écart d'acquisition négatif.

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations).

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les terrains, constructions, installations techniques et autres immobilisations corporelles sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les immobilisations font l'objet d'un plan d'amortissement homogène à l'intérieur du groupe et de ce fait, il n'est pas nécessaire de procéder à des retraitements des amortissements pratiqués.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation prévue :

- Constructions et agencements constructions 4 ans à 10 ans
- Matériel de bureau et informatique 3 ans à 4 ans
- Mobilier 10 ans

Le complément d'amortissement résultant de l'application du mode dégressif a été comptabilisé en amortissements dérogatoires dans les comptes sociaux.

Dans les comptes consolidés, les écritures constatant ces amortissements dérogatoires ont été éliminées.

4.4 LOCATION FINANCIERE

Les contrats de location-financement conclus au cours des exercices précédents ainsi que ceux conclus au cours de l'exercice ont été retraités.

4.5 STOCKS

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les en cours de production sont valorisés au coût de production comprenant les consommations et les charges directes et indirectes production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous-activité et les intérêts sont exclus de la valeur des stocks.

Une provision pour dépréciation des stocks est égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente.

4.6 CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances, qui présentent des risques identifiés de non-recouvrement restant à la charge du groupe, font l'objet de provisions pour dépréciation.

4.7 IMPOT DIFFERE

La fiscalité différée active provient des retraitements d'homogénéité des comptes et de la prise en compte des décalages temporaires.

Les impôts différés sont calculés selon une approche bilantielle avec application du report variable. Le calcul des impôts différés est effectué à la fin de chaque exercice sur la base du taux d'impôt et des règles fiscales en vigueur à la clôture de l'exercice, qui seront applicable lorsque les différences futures se résorberont.

Les impôts différés actifs et passifs ont fait l'objet d'une compensation lorsqu'ils concernent une même entité fiscale.

Le taux d'IS appliqué est de 25%.

4.8 AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Les amortissements dérogatoires sont constitués par la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant le mode linéaire ou dégressif.

Ils sont éliminés en consolidation.

L'élimination des amortissements dérogatoires se traduit dans les comptes consolidés par l'annulation de la dotation et de la reprise des amortissements dérogatoires de l'exercice après prise en compte de la fiscalité différée.

4.9 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite envers un tiers, résultant d'événements passés, qui provoquera probablement ou certainement une sortie de ressources et dont l'évaluation peut être effectuée avec une fiabilité suffisante.

Les provisions comprennent notamment :

	31/12/2022
Provisions pour litiges	167 336
Provisions pour garanties	
Provision pour perte à terminaison	1 967 355
Autres provisions pour charges	
TOTAL	2 134 691

4.10 ENGAGEMENTS DE RETRAITE

L'engagement de retraite correspond à la somme des indemnités prévisionnelles de départ à la retraite des salariés présents dans la société au 31 décembre 2022.

Pour un salarié, l'indemnité est calculée en fonction :

- des dispositions des conventions collectives
- de la probabilité de présence du salarié dans la société à la veille du départ à la retraite
 - Avec un taux de démission déterminé selon la rotation observée dans chaque société
 - Avec un taux de licenciement déterminé selon la rotation observée dans chaque société
- de l'âge du départ fixé à 67 ans pour les salariés.
- d'un taux d'actualisation et de revalorisation annuelle IBOXX de décembre 2022 de 3,75%
- d'un taux d'évolution des salaires de 1 %
- de la table de mortalité
- d'une hypothèse de départ à l'initiative du salarié
- d'un taux de charges sociales de 50 %

Le montant total des engagements de retraite au 31 décembre 2022 s'élève à 108 522 euros.

Contrairement à la méthode de référence préconisée par le règlement ANC 2020-01, les engagements de retraite n'ont pas été comptabilisés mais font l'objet d'une mention dans l'annexe. L'application de la méthode préférentielle aurait pour effet de constater une provision pour risque dont les incidences sur le bilan et le compte de résultat seraient les suivantes :

	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Engagement IFC	171 317		(62 795)	108 522
TOTAL	171 317	0	(62 795)	108 522

4.11 AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES

- Avals, cautions et garantie 0 euros

ENGAGEMENTS RECUES

- Avals, cautions et garantie 0 euros

4.12 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les éléments exceptionnels sont les produits ou les charges résultant d'événements ou d'opérations clairement distincts des activités ordinaires du groupe et qui ne sont pas, en conséquence, censés se reproduire de manière ni fréquente ni régulière.

V – EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DE LEURS VARIATIONS

NOTE 1 - SURVALEURS

Ecart d'acquisition	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Ecart d'acquisition	1 209 509	1 303 505		2 513 014
TOTAL	1 209 509	1 303 505	0	2 513 014

Amortissement écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
Ecart d'acquisition	1 030 665	19 771		1 050 436
TOTAL	1 030 665	19 771	0	1 050 436

Dépréciation écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
Ecart d'acquisition		178 844		178 844
TOTAL	0	178 844	0	178 844

NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Immobilisations	Ouverture	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	Autres mouvements	Clôture
Frais d'établissement	2 429					2 429
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	38 660	5 928			17 014	61 602
Fonds commercial						0
Autres immobilisations incorporelles	38 829	795	(2 824)		308 262	345 062
Immobilisations incorporelles en cours	180 463	175 533			(325 276)	30 720
TOTAL	260 381	182 256	(2 824)	0	0	439 813

Amortissements	Ouverture	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	Autres mouvements	Clôture
Frais d'établissement	(2 055)	(373)				(2 428)
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	(32 935)	(6 727)				(39 662)
Fonds commercial						0
Autres immobilisations incorporelles	(26 140)	(21 741)	2 824			(45 057)
TOTAL	(61 130)	(28 841)	2 824	0	0	(87 147)

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Immobilisations	Ouverture	Augmentation	Diminution	Entrée en périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 687 178	42 500	(250 000)	15 245	391 000	1 885 923
Agencements et aménagements de terrains	129 168					129 168
Constructions	16 414 218	530 114	(2 414 861)	512 385	3 328 728	18 370 584
Constructions sur sol d'autrui						0
Installations techniques, matériel & outillage				15 853		15 853
Autres immobilisations corporelles	596 239	114 353	(53 338)	73 337	1 026 293	1 756 884
Immobilisations corporelles en cours						0
Avances et acomptes s/immo. corp.						
TOTAL	18 826 803	686 967	(2 718 199)	616 820	4 746 021	22 158 412

La colonne "autres mouvements" correspond pour :

- 3 719 728 euros à une réévaluation
- 1 026 293 euros à l'impact du retraitement du crédit-bail

Amortissements	Ouverture	Augmentation	Diminution	Entrée en périmètre	Autres mouvements	Clôture
Agencements et aménagements de terrains	(8 794)	(7 278)				(16 072)
Constructions	(1 017 937)	(872 554)	381 994	(512 357)		(2 020 854)
Constructions sur sol d'autrui						0
Installations techniques, matériel & outillage				(15 853)		(15 853)
Autres immobilisations corporelles	(207 661)	(420 141)	36 907	(73 337)	(80 073)	(744 305)
TOTAL	(1 234 392)	(1 299 973)	418 901	(601 547)	(80 073)	(2 797 084)

NOTE 4 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Immobilisations	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	
Titres de participation		2 800	18 529	(7 019)	14 310
Dépôts et cautionnements versés		151 680	197 244		348 924
TOTAL		154 480	215 773	(7 019)	363 234

NOTE 5 - CREANCES

La ventilation des créances par nature et par échéance en € est la suivante :

	Brut	Echance à un an au plus	Échéance à plus d'un an	Dépréciation	Clôture
Clients et comptes rattachés	169 335 645	169 335 645			169 335 645
Impôts différés - actif	461 646	461 646			461 646
Autres créances et comptes de régularisation	19 943 766	19 943 766			19 943 766
TOTAL	189 741 057	189 741 057	0	0	189 741 057

NOTE 6 - IMPOTS DIFFERES ACTIF

Le montant de la créance pour impôts différés s'analyse de la manière suivante :

	31/12/2022
Impôts différés liés à des différences temporaires	554 180
Déficits fiscaux	20 507
Provision pour perte à terminaison	0
Provision pour dépréciation MP	0
Provision pour dépréciation PF	0
Autres provisions non déductibles	533 673
Impôts différés liés à des retraitements	(92 534)
Eliminations des provisions règlementées	(54 852)
Ret. Crédit-bail	(16 211)
Ret. Frais d'acquisition de titres	0
Ret. Marge sur stocks	0
Ret. Marge sur cessions internes	(21 471)
Provision dépr. c/courants	0
Ret. Amortissements	0
Déficits reportables	0
TOTAL	461 647

NOTE 7 - CAPITAUX PROPRES

La composition du capital social est la suivante :

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	3 000 000	0,10
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin de l'exercice	3 000 000	0,10

NOTE 8 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont ventilées en € comme suit :

	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Provisions pour litiges	86 025	167 336	(86 025)	167 336
Provisions pour garanties				0
Provisions perte à terminaison		1 967 355		1 967 355
Autres provisions pour charges	45 246		(45 246)	(0)
TOTAL	131 271	2 134 691	(131 271)	2 134 691

NOTE 9 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Le détail des emprunts et dettes financières par nature et par échéance est le suivant :

	Clôture	Échéance à un an au plus	Échéance de un à cinq ans	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts auprès établis. de crédits	22 039 785	8 675 616	6 713 356	6 650 813
Emprunts obligataires	57 357 600	6 360 000	50 997 600	
Dépôts et cautionnements	143 473	143 473		
Intérêts cours sur emprunts	2 549 969	2 549 969		
Concours bancaires	43 228 587	43 228 587		
TOTAL	125 319 414	60 957 645	57 710 956	6 650 813

VI - EXPLICATION DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

NOTE 10 - REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les reprises sur amortissements et provisions en € se répartissent de la manière suivante :

	31/12/2022
Reprises sur amortissements des immobilisations	394 332
Reprises sur dépréciations des actifs circulants	0
- pour dépréciation des immobilisations	
- pour dépréciation des stocks	
- pour dépréciation des clients	
Reprises sur provisions pour risques et charges	86 025
- pour litige sur affaires	0
- pour garanties	86 025
- pour autres risques et charges	
TOTAL	480 357
Reprises sur provisions sur écart d'acquisition négatif	0
TOTAL	480 357

NOTE 11 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements et provisions en € sont réparties de la manière suivante :

	31/12/2022
Dotations aux amortissements	(1 328 813)
- des immobilisations incorporelles	(339 023)
- des immobilisations corporelles	(989 790)
- des immobilisations financières	
Dotations aux provisions des actifs circulants	0
- pour dépréciation des stocks	
- pour dépréciation des clients	
- pour dépréciation des comptes courants	
Dotations aux provisions pour risque et charges	(1 992 716)
- provision pour litiges sur affaires	0
- provision pour garanties	(1 992 716)
- provision pour autres risques et charges	
TOTAL	(3 321 529)
Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	(19 771)
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition	(178 844)
TOTAL	(3 520 144)

NOTE 12 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel en € peut se décomposer ainsi :

	31/12/2022
Produits exceptionnels	203 407
Produits exceptionnels sur opération de gestion	111 281
Produits de cessions d'éléments d'actifs cédés	2 956
Quote-part de subvention viré au résultat	
Autres produits exceptionnels	89 170
Charges exceptionnelles	(113 056)
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(109 887)
V.N.C. des titres cédés	(3 169)
Dotations aux amortissements exceptionnels	
Dotations aux provisions exceptionnelles	
Autres charges exceptionnelles	
TOTAL	90 351

NOTE 13 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITIONS

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition en € sont réparties de la manière suivante :

Écart d'acquisition	Montant brut	Durée d'amortissement	Début d'exercice	Dotation	Reprise / Cession	Clôture
P2I Valorisation	10 226		10 226			10 226
P2I Transaction	74 721		74 721			74 721
Abraham Promotion	945 718	7 ans puis 4 ans	945 718			945 718
Avrillé Bocage	1 204 649	5 ans				0
Cœur d'aunis	98 856	5 ans		19 771		19 771
TOTAL	2 334 170	0	1 030 665	19 771	0	1 050 436

VII AUTRES INFORMATIONS

7.1 PREUVE D'IMPOT

Preuve d'impôt	Entités
Résultat des entreprises intégrées	3 557 241
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(1 800 784)
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	5 358 025
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	(1 339 506)
Effets des différences de base	(971 312)
Effets des différences de taux	(502)
Effets des dispositions fiscales particulières	709 153
Ecritures manuelles sur Impôt	
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(1 602 168)
CHARGE D'IMPOT REELLE	(1 602 169)
ECART	1
Taux effectif d'impôt	29,90%

7.2 EFFECTIF

L'effectif employé comprend l'effectif salarié, c'est-à-dire l'ensemble des personnes ayant un contrat de travail et rémunéré directement par l'entreprise. L'effectif moyen est le suivant :

	Clôture	Ouverture
P2I	1	45
P2i Amo	52	0
P2I Transaction	10	6
Esencya	16	7
TOTAL	79	58

7.3 REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

Afin de ne pas donner d'information à caractère personnel, cette rubrique n'est pas renseignée.

7.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant global des honoraires de commissaires aux comptes versés au cours de l'exercice pour la mission d'audit légal du groupe s'élève à 50 200 € qui se décomposent de la manière suivante :

- Gesco : 37 700 euros
- Altonéo : 12 500 euros

ESENCYA

Société par actions simplifiée au capital de 300 000 €
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
538 365 545 RCS Angers
(la « Société »)

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Monsieur Gilles Madre, Associé unique et Président de la société Esencya, a, aux fins de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, établi le présent rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Evolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Nous vous rappelons que notre Société a une activité de holding, assurant ainsi l'animation du groupe constitué essentiellement de SCCV porteuses de projets immobiliers, dont le nombre a continué à fortement progresser au cours de l'exercice écoulé.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 25 801 € et une perte de 335 533 €, qui s'explique essentiellement par une forte augmentation des frais de financement liés au développement de notre activité.

Evolution des affaires et de la situation financière de la Société.

L'essentiel des produits perçus par notre Société reste constitué des revenus qu'elle perçoit sur les titres et créances dont elle est titulaire en sa qualité de holding tête de Groupe et de la refacturation de frais engagés au nom ou pour le compte des filiales du Groupe.

Le secteur de la promotion immobilière subit les effets de la dégradation de la conjoncture économique.

Dans ce contexte, le plan stratégique d'activité du groupe ne pourra pas être mis en œuvre comme prévu initialement. Une réorganisation du groupe est en cours de déploiement dans l'objectif d'assurer la continuité d'exploitation.

Notre Société a eu recours à diverses sources de financement.

Elle a notamment émis des emprunts obligataires :

- 1) 2 000 000 d'euros en février 2022, souscrit via la plateforme de financement participatif FINPLE (et LEMONWAY, intermédiaire de paiement) ;
- 2) 200 000 euros en septembre 2022, souscrit intégralement par la société Vallaire Invest ;
- 3) 650 000 euros en décembre 2022, souscrit intégralement par Monsieur Philippe Moussion ;

La Société a également souscrit un emprunt d'un million d'euros en vue de financer l'acquisition des titres détenus par Monsieur Philippe Moussion dans P2i.

4)

Pour rappel, la Société a opté pour le régime de l'intégration fiscale en date du 28 mars 2022, avec l'accord de ses filiales, directes ou indirectes, les sociétés Esencya Gestion, Foncière Esencya, P2i, P2i Valorisation, P2i Transaction et P2i AMO. Elle est par conséquent seule redevable de l'impôt sur les sociétés, et ce, pour une durée de 5 exercices, depuis le 1^{er} janvier 2022.

Principaux risques et incertitudes

L'activité de promotion immobilière connaît depuis quelques mois les effets d'une crise brutale et imprévisible, qui touche l'ensemble des acteurs du métier et qui résulte de la conjonction de trois facteurs, à savoir la hausse du coût des matières premières, l'augmentation des taux d'intérêt et le resserrement du crédit consenti par les banques. Des mesures ont d'ores-et-déjà été prises par notre groupe afin de faire face à cette situation et assurer la continuité d'exploitation.

Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

Depuis le 31 décembre 2022, date de la clôture de l'exercice, la Société a émis un nouvel emprunt obligataire en date du 2 mai 2023, d'un montant de 1 149 988 euros, souscrit intégralement par les sociétés EMSTONE, SYNAPTIC M et A.R.N. PART.

Activité en matière de recherche et de développement.

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Prises de participations au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a pris des participations dans plusieurs SCCV à hauteur de 2,5% ; les 97,5% restants étant détenus la société P2i.

Cessions de participations

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a cédé aucune participation.

Tableau des filiales et participations

A la clôture de l'exercice, les participations détenues par la Société étaient les suivantes :

– Filiales directes de notre Société

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
P2I (100%)	31/12/2022	2 820 000 €	1 738 674 €	24 246 757 €
ESENCYA GESTION (100%)	31/12/2022	2 570 066 €	18 959 €	94 202 €
FONCIERE ESENCYA (100%)	31/12/2022	33 369 €	-62 415 €	-184 355 €
44038 ORVAULT DE DION (100%)	31/12/2022	0 €	0 €	1 000 €
NANTES MONTEIL (2,5 %)	31/12/2022	1 651 731 €	138 099 €	138 899 €
LE MANS PARC BEAULIEU (2,5 %)	31/12/2022	4 284 000 €	585 622 €	586 422 €
LA BAULE FURGUAI (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
78004 LE PECQ ALLEE DES CEDRES (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
SAINT HERBLAIN CHAUVINIERE (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
ANGERS CHOUDIEU (2,5 %)	31/12/2022	0 €	-16 346 €	-15 546 €
PERIGNY GRANDE RUE (2,5 %)	31/12/2022	1 393 000 €	108 298 €	109 098 €
BEAUCOUZE PAILLE (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	0 €
NANTES GRANGE AU LOUP (2,5 %)	31/12/2022	1 359 €	591 €	1 391 €
CAMBES LA ROQUE (2,5 %)	31/12/2022	557 670 €	0 €	800 €
SAINT MAUR LOUIS BLANC (2,5 %)	31/12/2022	780 658 €	9 480 €	10 280 €

4

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
LE TAILLAN MEDOC CHAI (2,5 %)	31/12/2022	1 325 811 €	41 523 €	42 323 €
NANTES ORIEUX (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	0 €
NANTES JEAN XXIII (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
ANGERS 17 RUE VOLTAIRE (2,5 %)	31/12/2022	693 036 €	-185 999 €	-185 199 €
HOUILLES JOSEPH BARA (2,5 %)	31/12/2022	4 271 000 €	243 229 €	244 029 €
ROMAINVILLE KOCK (2,5 %)	31/12/2022	0 €	-563 €	237 €
LA CHEVROLIERE TOURNEBRIDE (2,5 %)	31/12/2022	1 954 369 €	215 128 €	215 928 €
PAREMPUYRE MACAU (2,5 %)	31/12/2022	1 762 303 €	200 481 €	201 281 €
SAINT NAZAIRE DE GAULLE (2,5 %)	31/12/2022	2 000 683 €	169 520 €	170 320 €
SAINT NAZAIRE PRESSENSE (2,5 %)	31/12/2022	2 379 292 €	40 093 €	40 893 €
ANGERS CE 141 (2,5 %)	31/12/2022	1 738 260 €	86 597 €	87 397 €
AVRILLE ZAC (2,5 %)	31/12/2022	1 216 283 €	89 895 €	90 695 €
45017 SAINT JEAN DE BRAYE CAPITAINE JEAN (Ex :Ambares président Coty) (2,5 %)	31/12/2022	0 €	-620 €	180 €
LA TOUR DU PIN VINCENDON (2,5 %)	31/12/2022	1 400 000 €	90 362 €	91 162 €
38003 RENAGE REPUBLIQUE (2,5 %)	31/12/2022	-138 271 €	-2 350 €	-1 550 €
VILLEMOMBLE SAINT CHARLES (2,5 %)	31/12/2022	0 €	-584 €	216 €
OLONNE MITTERAND (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
VERTOU ROUTE DE NANTES (2,5 %)	31/12/2022	1 057 000 €	101 227 €	102 027 €
SAINT NAZAIRE BEAUMARCHAIS (2,5 %)	31/12/2022	2 859 251 €	32 820 €	33 620 €
SAINT HERBLAIN SOLET (2,5 %)	31/12/2022	3 698 000 €	349 555 €	350 355 €

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
ANGERS DESJARDINS (2,5 %)	31/12/2022	1 641 874 €	-14 899 €	14 099 €
MONTREUIL JUIGNE PARC (2,5 %)	31/12/2022	1 310 663 €	60 300 €	61 100 €
ANGERS OCEANE (2,5 %)	31/12/2022	1 802 399 €	115 735 €	116 535 €
ANGERS VERNEAU (2,5 %)	31/12/2022	1 675 771 €	89 465 €	90 265 €
ANGERS MAYENNE (2,5 %)	31/12/2022	8 154 693 €	449 361 €	450 161 €
NANTES OLIVETTES (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
VERTOU MALADRIE (2,5 %)	31/12/2022	4 927 000 €	752 298 €	753 298 €
ASNIERES AVENUE DE LA MARNE (2,5 %)	31/12/2022	0 €	-2 452 €	-1 652 €
TRELAZE FRESNAIS 1 (2,5 %)	31/12/2022	3 958 200 €	-1 273 177 €	-1 272 377 €
TRELAZE FRESNAIS 2 (2,5 %)	31/12/2022	212 000 €	70 270 €	71 070 €
TRELAZE FRESNAIS 3 (2,5 %)	31/12/2022	125 000 €	42 426 €	43 226 €
TRELAZE FRESNAIS 4 (2,5 %)	31/12/2022	178 000 €	54 145 €	54 945 €
TRELAZE FRESNAIS 5 (2,5 %)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
MONDONVILLE 26 PIBRAC (2,5 %)	31/12/2022	0 €	-583 €	216 €
ESCALQUENS MAIRIE (2,50%)	31/12/2022	3 800 047 €	397 487 €	398 287
CROISSY SUR SEINE 38 RUE DES PONTS (ex : Maison Alfort Buisson Joyeux) (2,50%)	31/12/2022	3 605 000 €	230 290 €	231 090 €
ANGERS CAPUCINS (2,50%)	31/12/2022	3 993 809 €	370 685 €	371 485 €
ANGERS CHAMBRE AUX DENIERS (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
ACHERES CONFLANS (2,50%)	31/12/2022	2 920 000 €	217 135 €	217 935 €
LES ESSARTS IBIS (2,50%)	31/12/2022	1 628 657 €	160 408 €	161 208 €

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
PONTS DE CE ZAC MONNAIE (2,50%)	31/12/2022	1 284 000 €	62 370 €	63 170 €
ANGERS CE 141 II (2,50%)	31/12/2022	681 336 €	13 344 €	14 144 €
SAINT HERBLAIN ROUSSELIERE (2,50%)	31/12/2022	32 745 €	0 €	800 €
SAINT HERBLAIN CHAUVINIERE III (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 709 €	-1 909 €
SAINT HERBLAIN CHAUVINIERE IV (2,50%)	31/12/2022	0 €	-10 985 €	-10 185 €
QUINT FONSEGRIVES CASTRE (2,50%)	31/12/2022	908 000 €	59 301 €	60 101 €
31015 BELBERAUD PIERREGRAT (2,50%)	31/12/2022	480 000 €	56 255 €	57 055 €
LA ROCHELLE 289 CARNOT (2,50%)	31/12/2022	1 305 000 €	112 609 €	113 409 €
ORLEANS BOURIE ROUGE (2,50%)	31/12/2022	2 094 926 €	165 746 €	166 546 €
28002 MAINVILLIERS CHATEAU D'EAU (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 550 €
SAINT GENIS POUILLY FAUCILLE (2,50%)	31/12/2022	0 €	-1 750 €	-950 €
SCCV LE CLOS DE L'ABBAYE (1%)	31/12/2022	0 €	-35 825 €	-34 825 €
CARRE SAINT NICOLAS (1%)	31/12/2022	-1 240 €	-42 515 €	-41 515 €
RIVE GAUCHE (1%)	31/12/2022	-2 280 €	-40 111 €	-39 111 €
QUAI SUD (1%)	31/12/2022	-9 737 €	-51 516 €	-50 516 €
ANGERS ECCE HOMO (20%)	31/12/2022	307 704 €	16 974 €	17 974 €
37004 TOURS WEDELLS (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
49052 ANGERS 47-49 LEKEU (ex : Chanceaux Choisille Bourg) (2,50%)	31/12/2022	0 €	- 1 850 €	-- 1 050 €
28004 DREUX ZAC ILOT J (2,50%)	31/12/2022	236 000 €	18 944 €	19 744 €

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
73001 FLUMET CHEMIN DE L'ILE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
69002 TASSIN CHARLES DE GAULLE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
26002 VALENCE TASSIGNY (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
44037 SAINT HERBLAIN 37 MITTERRAND (2,50%)	31/12/2022	42 955 €	-97 816 €	-97 016 €
44036 VERTOU MALADRIE 60 (49%)	31/12/2022	4 927 000 €	752 298 €	753 298 €
45008 ORLEANS MARIE STUART (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
44035 NANTES PRAIRIE AU DUC (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
49042 TRELAZE AUGUSTE CHOUTEAU (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 550 €
44051 REZE CHATEAU (ex : 33011 Cenon Salengro) (2,50%)	31/12/2022	0 €	-1 730 €	-930 €
74004 EVIAN LES BAINS BOULEVARD ROYAL (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
26001 BOURG DE PEAGE REPUBLIQUE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
31019 TOULOUSE 75 CHEMIN DE MOULIS (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
31016 EAUNES MAIRIE (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 550 €
19001 BRIVE ROOSEVELT (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 550
33009 ANDERNOS REPUBLIQUE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
17008 AYTRÉ PIERRE LOTI (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
69001 MESSIMY ROUTE CHATELAISE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
25001 BESANCON SAULNIERS (2,50%)	31/12/2022	2 777 000 €	175 138 €	175 938 €
74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
37002 CHAMBRAY FONTAINE BLANCHE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
44034 CHATEAUBRIANT MOUTIERS (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
38002 EYBENS JEAN JAURES (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
44031 SAINT NAZAIRE EQUILIBRE (2,50%)	31/12/2022	961 000 €	72 701 €	73 501 €
37003 SAINT PIERRE DES CORPS MORINERIE (2,50%)	31/12/2022	540 000 €	37 125 €	37 925 €
49041 ANGERS GUILLAUME LEKEU (2,50%)	31/12/2022	1 680 000 €	128 952 €	129 752 €
31013 TOULOUSE ZAC MALEPERE A26 (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
31014 AUZEVILLE ARGENTO ML3 (2,50%)	31/12/2022	2 952 000 €	182 022 €	182 822 €
17006 AYTRE MARCO POLO (2,50%)	31/12/2022	1 088 000 €	90 986 €	91 786 €
74002 ANNEMASSE LAVALETTE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
31012 TOULOUSE GRANDE BRETAGNE (2,50%)	31/12/2022	119 000 €	8 355 €	9 155 €
95001 EAUBONNE MONTLIGNON (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 330 €	-1 530 €
42001 ROANNE 9 RUE CUVIER (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
31011 EAUNES ROUTE VILLATE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
33007 LE TAILLAN MEDOC BOETIE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
45005 ORLEANS AVENUE MOUILLERE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
45006 LA CHAPELLE SAINT MESMIN 52 ROUTE D'ORLEANS (2,50%)	31/12/2022	400 00 €	29 335 €	30 135 €
41001 MONTRICHARD ROUTE DE BLOIS (2,50%)	31/12/2022	240 490 €	14 164 €	14 964 €

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
49019 ANGERS PONTS DE CE III (2,50%)	31/12/2022	971 000 €	76 414 €	77 214 €
45015 CHECY MURAILLES (45004 ex : Saint Jean Ruelle Jaures) (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 550 €
28001 DREUX ZAC DU SQUARE (2,50%)	31/12/2022	2 064 477 €	128 254 €	129 054 €
37001 TOURS JEAN ROYER (2,50%)	31/12/2022	671 000 €	53 227 €	54 027 €
45003 OUZOUEUR SADI CARNOT (2,50%)	31/12/2022	307 000 €	13 489 €	14 289 €
74001 LYAUD ARMOY (2,50%)	31/12/2022	1 532 000 €	111 016 €	111 816 €
49039 AVRILLE MENDES FRANCE (2,50%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 550 €
33008 MERIGNAC AEROPARC (2,50%)	31/12/2022	2 039 000 €	265 143 €	265 943 €
33006 MERIGNAC VERT CASTEL (2,50%)	31/12/2022	3 082 000 €	371 370 €	372 170 €
63001 CLERMONT FERRAND BERGOUGNAN (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
33013 SAINT LOUBES MOULIN (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
45010 SAINT JEAN DE BRAYE PEGUY (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
44039 MAUVES LA VERDIERE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
31018 MURET PEYRAMONT (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
28005 CHARTRES SOURS (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
49044 ANGERS DOYENNE (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €
49043 ANGERS OCEANE II (2,50%)	31/12/2022	203 000 €	15 496 €	16 296 €
17010 CHATELAILLON PLAGE DOUMER (2,50%)	31/12/2022	0 €	0 €	800 €

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la première clôture
78006 MAUREPAS CLAUDE BERNARD (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
31024 DREMIL JULES FERRY (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
37007 TOURS AUGUSTE CHEVALIER (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44046 BASSE GOULAIN QUERONNIERES (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44045 SAINT HERBLAIN FONDEUR (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
49048 ANGERS BERJOLE (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
78005 ROSNY NATIONALE (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
45014 FLEURY LES AUBRAIS PERI (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
74007 SAINT GERVAIS CONTAMINES (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
74006 SILLINGY COMBES (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
31022 TOULOUSE SAINT EXUPERY (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
49047 PONTS DE CE MAISONS ROUGES (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44044 NANTES LAURIOL (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
37006 VOUVRAY GAMBETTA (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
91001 ETAMPES CHARPENTIER (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44042 LA CHEVROLIERE TOURNEBRIDE 2 (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
31021 LABEGE CHÂTEAU (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
94002 LE PERREUX LORRAINE (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44043 SAINT HERBLAIN MERISIERS (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la première clôture
49046 ANGERS LAMARCK (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
63002 CLERMONT FERRAND LAVOISIER (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
25002 BESANCON GRAY (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44040 SAINT NAZAIRE NORMANDIE (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
44041 SAINT NAZAIRE MOTTAIS (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
31020 BLAGNAC GRIMAUD (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
33016 VILLENAVE RAMADIER (ex : 33014 Mérignac Ornano) (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
63004 CLERMONT FERRAND BREZET (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
49045 BEAUCOUZE PATTON (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023
ORLEANS MARECHAL LECLERC (ex : 17012 La Rochelle Poincaré) (2,50%)	Première clôture au 31/12/2023

– Filiales indirectes de notre société

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
P2I Valorisation (P2i 100%)	31/12/2022	1 357 155 €	123 861 €	403 782 €
P2I Transaction (P2i 100%)	31/12/2022	929 890 €	91 687 €	-111 942 €
CROIX DES FLEURETS (P2i 100%)	31/12/2022	521 800 €	51 248 €	3 637 €
38004 HUEZ PAGANON (P2i 100%)	31/12/2022	0 €	0 €	1 000 €
VILLA CŒUR D'AUNIS (P2i 100%)	31/12/2022	201 330 €	64 412 €	56 056 €
28003 DREUX HENRI BARBUSSE (P2i 51%)	31/12/2022	711 765 €	51 573 €	52 573 €
ANGERS MAYENNE BUREAUX (P2i 55%)	31/12/2022	201 228 €	-146 €	654 €

41

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la dernière clôture	CA HT du dernier exercice clos (en €)	Résultat du dernier exercice clos (en €)	Capitaux propres à la dernière clôture (en €)
ROSNY 4ème ZOUAVE (direct 2,5% et P2i 47,50 %)	31/12/2022	0 €	7 €	807 €
ALLUMIERE (P2i 55%)	31/12/2022	368 468 €	113 080 €	114 080 €
17013 FORGES FIEF DE CROIX ex-Virson Eglise (P2i 2,5% P2i Valorisation 97,5%)	31/12/2022	0 €	0 €	-1 430 €
SARL PAPIAU DE LA VERRIE (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	26 675 €	-1 567 €	-567 €
SARL CHENE LASSE (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	4 625 773 €	48 270 €	119 419 €
SARL MONTEIL (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	52 004 €	-4 400 €	-118 133 €
SARL DE GAULLE (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	44 045 €	7 354 €	-4 457 €
SARL DES IFS (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	95 156 €	19 368 €	29 974 €
SARL VICTOR HUGO (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	612 435 €	-178 366 €	-422 960 €
SARL COUBERTIN (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	0 €	-3 060 €	-2 059 €
SARL OLIVETTES (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	64 833 €	-150 590 €	-149 590 €
SARL CUL D'ANON (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	0 €	-2 913 €	-1 913 €
SARL DU PAVILLON (Foncière Esencya 100 %)	31/12/2022	0 €	-50 135 €	-40 466 €
PONTS DE CE SECRETAIN (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	200 000 €	21 914 €	22 714 €
Le 331 (P2i Valorisation 50%)	31/12/2022	0 €	0 €	1 000 €
33010 AMBARES LAGRAVE BARBERE (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	0 €	-2 350 €	-1 350 €
49042 TRELAZE AUGUSTE CHOUTEAU (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	0 €	0 €	1 000 €
45009 ORLEANS CIGOGNE (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	0 €	0 €	1 000 €
33012 LACANAU METAIRIE (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	0 €	-530 €	470 €
RESIDENCE PARC DES VIGNES (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	981 728 €	80 297 €	185 290 €
72001 NEUVILLE SUR SARTHE FOUCAUDIÈRE (P2i Valorisation 100%)	31/12/2022	0 €	0 €	1 000 €

61

Dénomination sociale % de capital détenu	Date de la première clôture
45011 SARAN ROUTE DE CHARTRES 1 (50% P2i)	1 ^{ère} clôture au 31 décembre 2023
74005 MEGEVE SAPP (100% P2i)	1 ^{ère} clôture au 31 décembre 2023
61001 SAINT GERMAIN DU CORBEIS (51% P2i)	1 ^{ère} clôture au 31 décembre 2023
49049 ANGERS PONTS DE CE 110 (100% P2i)	1 ^{ère} clôture au 31 décembre 2023

Informations sur les sociétés contrôlées

Ces sociétés contrôlées ne détiennent aucune participation dans notre Société.

Plan d'option

Sans objet.

INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Nous vous informons que la société n'est pas en mesure d'établir le tableau prescrit à l'article L 441-14 du Code de commerce relatif aux délais de paiement.

EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur, étant précisé qu'afin d'harmoniser les pratiques comptables au sein du groupe P2i, il a été décidé, depuis 2018, de passer à la méthode de l'avancement, privilégiée par la profession, correspondant mieux à la réalité opérationnelle et permettant de surcroît une lecture plus aisée pour les banquiers et les investisseurs financiers.

Dans le cadre de ce passage à l'avancement, nous vous rappelons que des règles de gestion basées sur la prudence ont été mises en place, à savoir :

- . Début de la prise de marge au démarrage des travaux (obtention de la GFA),
- . Avancement de la marge en fonction des travaux réels,
- . Avancement de la marge budgétée à hauteur de 85 % jusqu'à la livraison et libération des 15 % restants de la façon suivante : pour le résidentiel, 10 % à la livraison et 5 %, 12 mois après, et pour les bureaux, 5 % à la livraison et 10 % 12 mois après.

Ceci étant précisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 25 801 €, contre 90 179 € au cours de l'exercice précédent, clos le 31 décembre 2021.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 40 289 €, contre 92 340 € au titre de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 145 095 €, contre 124 441 € pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts, taxes et versements assimilés s'élève à 295 €, contre 591 € pour l'exercice précédent.

41

Le montant des salaires et traitements est nul, comme sur l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 7 765 €, contre 7 440 € pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements sur immobilisations s'élève à 2 648 €, contre 263 € pour l'exercice précédent.

Les autres charges s'élèvent à 35 327 € (charges diverses de gestion courante), contre 499 € au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice atteignent donc au total 191 130 €, contre 133 234 € pour l'exercice précédent (en hausse de 43,45%).

En conséquence, le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -150 841 €, contre -40 894 € pour l'exercice précédent.

Quant au résultat courant avant impôts, après comptabilisation du résultat financier de -484 280 € (contre -32 687 € en 2021), il s'établit à -635 122 €, contre -73 581 € pour l'exercice précédent.

Enfin, en l'absence de résultat exceptionnel (qui était de -1 405 € pour l'exercice précédent) et après comptabilisation de la créance d'impôt sur les bénéfices de 299 589 €, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduit par une perte de 335 533 €, contre une perte de 74 987 € réalisée sur l'exercice précédent.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de 335 532,66 €.

Nous vous proposons d'affecter cette perte de la manière suivante :

Origine

Perte de l'exercice -335 532,66 €

Affectation

Apurement par prélèvement sur le compte « Autres réserves » -210 689,29 €

Le solde au compte « Report à nouveau », soit la somme de -124 843,37 €

Compte tenu de cette affectation :

- le compte « Autres réserves » serait nul,
- le compte « report à nouveau » serait débiteur de 124 843,37 €,
- les capitaux propres de la Société s'élèveraient à 273 295,54 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous demanderons de prendre acte des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices, à savoir :

Exercices clos le	Dividendes distribués	Revenus éligibles (*)	Revenus non éligibles (*)
31 décembre 2021	0	0	0
31 décembre 2020	1 169 269 €	1 169 269 €	0
31 décembre 2019	373 588 €	373 588 €	0

(*) Revenus distribués éligibles ou non à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts

41

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard des articles 39-4 et 39-5 du Code général des impôts.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous donnerons lecture des rapports des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ; lesquelles seront par ailleurs portées sur le registre des décisions de l'Associé unique.

COMPTES CONSOLIDES

Le périmètre de consolidation du groupe Esencya comprend les sociétés répertoriées pages 10 à 12 des états financiers consolidés au 31 décembre 2022 annexés au présent rapport.

Le compte de résultat des comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2022 fait apparaître :

- Un total de produits d'exploitation de 121 850 441 €, dont **107 649 744 € de chiffre d'affaires** ;
- Des charges d'exploitation s'élevant à 111 456 286 €, composées de :
 - Achats consommés : 79 916 174 € ;
 - Charges externes : 17 231 923 € ;
 - Impôts et taxes : 2 529 932 € ;
 - Charges de personnel : 8 456 728 € ;
 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions : 3 321 529 € ;
- Un résultat d'exploitation qui s'élève à 10 394 156 € ;
- Un résultat financier déficitaire de 5 126 481 €, les charges financières s'élevant à 5 494 579 € et les produits financiers à 368 098 € ;
- Un résultat courant des entreprises intégrées de 5 267 675 € ;
- Un résultat exceptionnel de 90 350 € ;
- Après déduction des impôts sur les résultats d'un total de 1 602 169 €, un résultat net des entreprises intégrées de 3 755 856 € ;
- Après comptabilisation des dotations aux amortissements des écarts d'acquisition pour -198 615 €, un résultat net de l'ensemble consolidé de 3 557 241 € ;
- Et enfin, compte tenu des intérêts minoritaires de -27 824 €, un **résultat net pour le groupe de 3 586 515 €**.

A la lecture du bilan, on constate qu'au 31 décembre 2022 les **capitaux propres consolidés s'élèvent à 14 930 061 €**.

4

S'agissant des faits marquants intervenus au cours de l'exercice, nous vous rappelons que, dans le cadre de la restructuration du groupe, un apport partiel d'actif (activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage) a été effectué par la société P2i au profit de la société P2i AMO (filiale à 100%), en date du 19 décembre 2022, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés qui vous sont présentés en annexe.

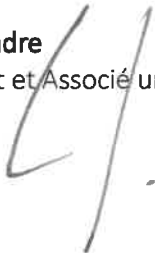
SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous rappelons que :

- le mandat de la société GESCO, commissaire aux comptes titulaire, nommé par décisions de l'Associé unique en date du 31 décembre 2018, sera à renouveler lors de l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2023 ;
- le mandat de la société ALTONEO AUDIT, commissaire aux comptes titulaire, nommé par décisions de l'Associé unique en date du 21 décembre 2022 en application de l'article L.823-2 du Code de commerce, sera à renouveler lors de l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2027.

* * *

Gilles Madre
Président et Associé unique



SAS ESENCYA

83, boulevard Pierre de Coubertin
49000 ANGERS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

GROUPE ESENCYA

83, boulevard Pierre de Coubertin
49000 ANGERS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**Exercice clos le 31 décembre 2022**

A l'associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ESENCYA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion***Référentiel d'audit***

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation décrite dans le paragraphe « Faits marquants de l'exercice – Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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


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

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

Fait à Angers, le 29 septembre 2023

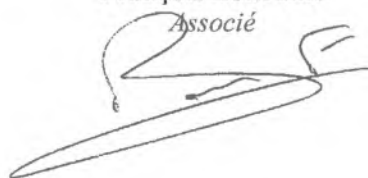
Pour **ALTONEO AUDIT**,
Commissaire aux comptes

Julien Malcoste
Associé



Pour **GESCO SAS**,
Commissaire aux comptes

François Boisramé
Associé



BILAN ACTIF

Bilan actif consolidé	Valeurs brutes	Amortissements	Dépréciations	Clôture
Capital souscrit non appelé				
Ecart d'acquisition	2 513 014	(1 050 435)	(178 844)	1 283 735
Immobilisations incorporelles	439 813	(87 147)		352 666
Frais d'établissement	2 429	(2 429)		
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	61 602	(39 662)		21 940
Autres immobilisations incorporelles	345 063	(45 057)		300 006
Immobilisations incorporelles en cours	30 720			30 720
Avances et acomptes s/imm. incorp.				
Immobilisations corporelles	22 158 411	(2 797 083)		19 361 328
Terrains	1 885 923			1 885 923
Agencements et aménagements de terrains	129 168	(16 072)		113 096
Constructions	18 370 584	(2 020 854)		16 349 731
Installations techniques, matériel & outillage	15 853	(15 853)		
Autres immobilisations corporelles	1 756 884	(744 305)		1 012 579
Immobilisations financières	363 234			363 234
Titres de participation	14 310			14 310
Dépôts et cautionnements versés	348 923			348 923
Titres mis en équivalence				
Actif immobilisé	25 474 473	(3 934 665)	(178 844)	21 360 964
Stocks et en-cours	33 820 817			33 820 817
Clients et comptes rattachés	169 335 645			169 335 645
Impôts différés - actif	461 646			461 646
Autres créances et comptes de régularisation	19 943 766			19 943 766
Avances et acomptes versés sur commandes	7 549			7 549
Créances sur personnel & org. Sociaux	6 451			6 451
Créances fiscales hors IS	16 143 283			16 143 283
Etat, Impôt sur les bénéfiques	13 477			13 477
Comptes courants	195 780			195 780
Créances sur cessions d'actifs	1 930			1 930
Autres créances	1 737 718			1 737 718
Charges constatées d'avance	1 837 578			1 837 578
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	8 859 008			8 859 008
Actif circulant	232 420 882			232 420 882
Total Actif	257 895 355	(3 934 665)	(178 844)	253 781 846

BILAN PASSIF

Bilan passif consolidé	Clôture
Capital	300 000
Primes liées au capital	
Ecart de réévaluation	
Réserves	11 071 370
Résultat net (Part du groupe)	3 586 515
Capitaux propres (Part du groupe)	14 957 885
Intérêts minoritaires	(27 824)
Autres fonds propres	
Total des capitaux propres	14 930 061
Ecart d'acquisition passif	
Provisions pour risques et charges	2 134 691
Provisions pour litiges – courant	167 336
Autres provisions pour risques – courant	1 967 355
Impôts différés – passif	0
Provisions	2 134 691
Dettes financières	125 319 414
Emprunts obligataires	57 357 600
Emprunts auprès établis. de crédit	22 039 785
Dépôts et cautionnements reçus	143 473
Intérêts courus sur emprunts	2 549 969
Concours bancaires (trésorerie passive)	43 197 344
Concours bancaires (dettes)	31 243
Fournisseurs et comptes rattachés	20 389 300
Autres dettes et comptes de régularisation	91 008 378
Avances, acomptes reçus sur commandes	85 333
Dettes sociales	2 021 198
Dettes fiscales (hors IS)	38 065 581
Etat - impôts sur les bénéfices	2 921 453
Comptes courants groupe	5 071 657
Autres dettes	765 155
Charges à payer (Quote part pertes SNC)	60
Produits constatés d'avance	42 077 942
Dettes	236 717 093
Compte de liaison Titres - Ecart d'acquisition	
Total Passif	253 781 846

COMPTES DE RESULTAT première partie

Compte de résultat	2022
Chiffre d'affaires	107 649 744
Autres produits d'exploitation	14 200 697
Produits d'exploitation	121 850 441
Achats consommés	(79 916 174)
Achats de marchandises	(20 257)
Achats d'études et prestations de services	(15 771 912)
Autres achats	(38 968 372)
Achats intra-groupe	(4 887)
Achats non stockés de matières et fournitures	(278 162)
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(24 872 583)
Charges externes	(17 231 923)
Sous-traitance	(445 734)
Locations immobilières et redevances	(205 554)
Locations mobilières et charges locatives	(1 048 844)
Entretien et réparations	(183 871)
Primes d'assurances	(1 997 920)
Autres services extérieurs	(382 468)
Personnel détaché et intérimaire	(16 959)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(9 414 175)
Publicité, publications, relations publiques	(1 268 007)
Transport	(1 549)
Déplacements, missions et réceptions	(487 824)
Frais postaux et frais de télécommunications	(136 671)
Frais bancaires	(1 536 586)
Autres charges externes	(62 837)
Autres charges	(42 924)
Impôts et taxes	(2 529 932)
Impôts et taxes sur rémunérations	(83 773)
Autres impôts et taxes	(2 446 160)
Charges de personnel	(8 456 728)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(3 321 529)
Charges d'exploitation	(111 456 286)
Résultat d'exploitation	10 394 156

COMPTES DE RESULTAT deuxième partie

Compte de résultat	2022
Produits financiers	368 098
Dividendes des autres participations	5 076
Revenus des créances rattachées à des participations	7 613
Produits sur créances et VMP	57 517
Transfert de charges financières	150 764
Autres produits financiers	147 129
Charges financières	(5 494 579)
Charges d'intérêts	(5 235 065)
Pertes de change sur opérations financières	(13)
Autres charges financières	(117 527)
Dot. dépr. sur actifs financiers	(141 975)
Résultat financier	(5 126 481)
Opérations en commun	
Résultat courant des entreprises intégrées	5 267 675
Produits exceptionnels	203 407
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	111 281
Produits de cession d'immo. corp.	100
Produits de cession de titres	2 856
Autres produits exceptionnels	89 170
Charges exceptionnelles	(113 057)
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(109 887)
VNC des titres conso cédés	(229)
VNC des titres cédés	(2 940)
Résultat exceptionnel	90 350
Impôts sur les résultats	(1 602 169)
Résultat net des entreprises intégrées	3 755 856
Dotations aux dépr. des écarts d'acquisition (impairment)	(178 844)
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(19 771)
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 557 241
Intérêts minoritaires	(29 274)
Résultat net (part du groupe)	3 586 515

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Tableau de flux de trésorerie consolidé par entité	TOTAL
Résultat net total des entités consolidées	3 557 241
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	3 181 763
Variation de l'impôt différé	(480 498)
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	2 697 693
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	1 560 784
Marge brute d'autofinancement	10 516 983
Dividendes reçus des mises en équivalence	
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	(36 917 185)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(26 400 202)
Acquisitions d'immobilisations	(1 085 926)
Cessions d'immobilisations	2 956
Réduction des autres immobilisations financières	
Incidence des variations de périmètre	(1 153 968)
Variation nette des placements à court terme	
Opérations internes Haut de Bilan	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(2 236 938)
Émissions d'emprunts	35 763 074
Remboursements d'emprunts	(11 159 774)
Variations des subventions d'investissements	
Dividendes versés des filiales	(13 171)
Dividendes reçus/versés de la société mère	0
Augmentations / réductions de capital	
Actionnaires : capital appelé non versé	
Cessions (acq.) nettes d'actions propres	
Variation nette des concours bancaires	21 510
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	24 611 639
Variation de change sur la trésorerie (IV)	
Variation de change sur autres postes du bilan	
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE	
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	(4 025 500)
Trésorerie : ouverture	(30 312 836)
Trésorerie : ouverture	(30 312 836)
Trésorerie : cor. à-nouv. / reclass./ Chg méthode/ Juste valeur	
Trésorerie : clôture	(34 338 336)

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Variation des capitaux propres consolidés	Capital	Autres réserves et report à nouveau	Réserves de consolidation groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
Solde N-1	300 000	315 676	6 063 182	873 472	7 552 329	674 319
Affectation du résultat N-1		(74 987)	948 458	(873 472)		
Résultat				3 586 515	3 586 515	(29 274)
Autres augment. dimin.			3 819 041		3 819 041	(672 869)
Solde N	300 000	240 689	10 830 681	3 586 515	14 957 886	(27 824)

La ligne « autres augmentations et diminutions » correspond pour 3.7M€ à l'écart de réévaluation comptabilisé dans les comptes de la société Victor Hugo.

ANNEXE CONSOLIDEE

ANNEXE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

I - METHODES ET PRINCIPES DE CONSOLIDATION

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés ont été établis pour chacune des périodes présentées en conformité avec le référentiel français applicable aux comptes consolidés. L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice comptable du groupe et ont été établis selon le règlement ANC 2020-01.

Les données ci-après sont présentées en €.

1.2 METHODES DE CONSOLIDATION

Les sociétés pour lesquelles la société Esencya dispose du contrôle exclusif, ont été consolidées par intégration globale (IG). Cette méthode consiste à prendre les comptes à 100 %, poste par poste, avec constatation des droits des actionnaires minoritaires dans la situation nette et le résultat.

Les sociétés pour lesquelles la société Esencya dispose du contrôle conjoint, ont été consolidées par intégration proportionnelle (IP). Cette méthode consiste à prendre les comptes à hauteur du pourcentage d'intérêt du groupe, poste par poste, sans constatation des droits des actionnaires minoritaires dans la situation nette et le résultat.

Les sociétés sur lesquelles la société Esencya exerce un contrôle notable, ont été consolidées selon la méthode de la mise en équivalence (ME). Cette méthode consiste à substituer à la valeur des titres détenus, la quote-part des capitaux propres consolidés.

Sont intégrés dans les comptes de l'entreprise consolidant les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels pour assurer leur homogénéité avec les principes comptables du groupe.

Les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes à l'ensemble consolidé sont éliminées.

1.3 DATES DE CLOTURE

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs exercices comptables le 31 décembre 2022, hormis les SCCV qui ont été créés en cours d'exercice et dont le premier exercice comptable clôturent au 31 décembre 2023.

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturant leurs exercices comptables le 31 décembre 2023 ont été consolidées sur la base d'une situation établie au 31 décembre 2022.

II – PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.1 SOCIETES INTEGREES

Les sociétés consolidées par le groupe sont les suivantes :

Nom	Contrôle groupe	Intérêts Groupe
Société mère		
Esencya	100,00%	100,00%
Filiales en Intégration globale		
P2I	100,00%	100,00%
P2I AMO	100,00%	100,00%
P2I Transaction	100,00%	100,00%
P2I Valorisation	100,00%	100,00%
Sarl Croix des fleurets	100,00%	100,00%
Sarl Chêne Lassé	100,00%	100,00%
Sarl Coubertin	100,00%	100,00%
Sarl Cul d'Anon	100,00%	100,00%
Sarl De Gaulle	100,00%	100,00%
Sarl Des Ifs	100,00%	100,00%
Esencya Gestion	100,00%	100,00%
Foncière Esencya	100,00%	100,00%
Sarl Papiou de la Verrie	100,00%	100,00%
Sarl Du Pavillon	100,00%	100,00%
Sarl Ponts de Cé Secretain	100,00%	100,00%
Sarl Monteil	100,00%	100,00%
Sarl Olivettes	100,00%	100,00%
Ecce Homo	100,00%	100,00%
Victor Hugo	100,00%	100,00%
Carquefou Chateaubriand	100,00%	100,00%
Sccv Escalquens Mairie	100,00%	100,00%
St Herblain Chauvinière	100,00%	100,00%
Sccv Dreux ZAC du square	100,00%	100,00%
Sccv Aytre Pierre Loti	100,00%	100,00%
Sccv Annemasse Lavalette	100,00%	100,00%
Sccv Lyaud Armoy	100,00%	100,00%
Sccv Messimy Route Chatelaise	100,00%	100,00%
Sccv Trelazé Auguste Choteau	100,00%	100,00%
Sccv Bourg de péage République	100,00%	100,00%
Sccv Saint Pierre des corps Mornière	100,00%	100,00%
Scv St Nazaire Equilibre	100,00%	100,00%
Sccv Auzeville Argento	100,00%	100,00%
Sccv Chambray fontaine blanche	100,00%	100,00%
Sccv Saint Jean de la ruelle	100,00%	100,00%
Sccv Eaunes route Villate	100,00%	100,00%
Sccv Toulouse zac malepere	100,00%	100,00%
Sccv Angers guillaume lekeu	100,00%	100,00%
Sccv Eaubonne Montlignon	100,00%	100,00%

Sccv Besancon saulniers	100,00%	100,00%
Sccv Toulouse grande bretagne	100,00%	100,00%
Sccv montrichard route de blois	100,00%	100,00%
Sccv Nantes prairie au duc	100,00%	100,00%
Sccv Mérignac Vert Castel	100,00%	100,00%
Sccv Tours Jean Royer	100,00%	100,00%
Sccv Cenon Salengro	100,00%	100,00%
Sccv Eaunes Mairie	100,00%	100,00%
Sccv Eybens Jean Jaures	100,00%	100,00%
Sccv Thonon Les Bains 46 JULES Ferry	100,00%	100,00%
Sccv La chappelle saint mesmin orleans	100,00%	100,00%
Sccv Orleans Avenue de la moullière	100,00%	100,00%
Sccv Dreux Henri Barbusse	63,75%	63,75%
Sccv Aytre Marco Polo	100,00%	100,00%
Sccv Neuville sur sarthe foucardière	100,00%	100,00%
Sccv Le Taillan Médoc boetie	100,00%	100,00%
Sccv Dreux zac ilot	100,00%	100,00%
Sccv Tours Wedelis	100,00%	100,00%
Sccv Chateaubriant Moutiers	100,00%	100,00%
Sccv Vertou Maladrie 60	100,00%	100,00%
Sccv Valence Tassigny	100,00%	100,00%
Sccv Mérignac Aéroparc	100,00%	100,00%
Sccv Ouzouer Sadi Carnot	100,00%	100,00%
Sccv Evian les bains boulevard Royal	100,00%	100,00%
Sccv Orleans Marie stuart	100,00%	100,00%
SCCV Angers ponts de cé III	100,00%	100,00%
33009 Andernos République	100,00%	100,00%
Bagneux generali sarraill	70,00%	70,00%
Flumet chemin de l'île	100,00%	100,00%
Tassin charles de gaulle	100,00%	100,00%
Villa cœur d'Aunis	100,00%	100,00%
Angers Choudieu	100,00%	100,00%
Perigny Grande Rue	100,00%	100,00%
Beaucouzé Paille	100,00%	100,00%
Sarl 45009 Orléans Cigogne	100,00%	100,00%
Nantes Monteil	100,00%	100,00%
Le Mans Parc Beau Lieu	100,00%	100,00%
Cambes la Rocques	100,00%	100,00%
Le Taillan Médoc Chai	100,00%	100,00%
Nantes Jean XXIII	100,00%	100,00%
Nantes Orioux	100,00%	100,00%
Saint Maur Louis Blanc	100,00%	100,00%
Clos de l'abbaye	100,00%	100,00%
Carré St Nicolas	100,00%	100,00%

Allumière	55,00%	55,00%
Quai Sud	100,00%	100,00%
Le Pecq Allée des cèdres	100,00%	100,00%
rive gauche	100,00%	100,00%
Résidence Parc des Vignes	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 1	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 2	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 3	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 4	100,00%	100,00%
Trelaze Fresnais 5	100,00%	100,00%
Croissy sur seine	100,00%	100,00%
Parempuyre Macau	100,00%	100,00%
Nantes Grange au Loup	100,00%	100,00%
Angers 17 rue voltaire	100,00%	100,00%
Houilles Joseph Bara	100,00%	100,00%
Angers CE 141	100,00%	100,00%
Avrille ZAC	100,00%	100,00%
Ambarès Président Coty	100,00%	100,00%
Romainville Kock	100,00%	100,00%
Toulouse Moulis	100,00%	100,00%
La Tour du Pin Vincendon	100,00%	100,00%
Renage république	100,00%	100,00%
Villemomble St Ch.	100,00%	100,00%
Asnieres Av. Marne	100,00%	100,00%
St Nazaire Pressense	100,00%	100,00%
St Nazaire de Gaulle	100,00%	100,00%
Olonne Mitterrand	100,00%	100,00%
Vertou R. de Nantes	100,00%	100,00%
La Chevr. Tourneb.	100,00%	100,00%
St Nazaire Beaumarchais	100,00%	100,00%
St Herblain Solet	100,00%	100,00%
Angers Desjardins	100,00%	100,00%
Montreuil-Juigne Parc	100,00%	100,00%
Angers Oceane	100,00%	100,00%
Angers Verneau	100,00%	100,00%
Angers Mayenne	100,00%	100,00%
Angers Mayenne Bureaux	55,00%	55,00%
Nantes Olivettes	100,00%	100,00%
Vertou Maladrie	100,00%	100,00%
Sccv Achères conflans	100,00%	100,00%
Sccv St Herblain Chauvinière III	100,00%	100,00%
Sccv St Herblain Chauvinière IV	100,00%	100,00%
Sccv Quint Fonsegrives Castre	100,00%	100,00%
Sccv Belberaud Pierregrat	100,00%	100,00%
Sccv La Rochelle 289 Carnot	100,00%	100,00%
Sccv Orleans Bourie Rouge	100,00%	100,00%
Sccv Mainvilliers château d'eau	100,00%	100,00%
Sccv St Genis Pouilly Faucille	100,00%	100,00%
La Baule Furgai	100,00%	100,00%
Sccv Les Essarts Ibis	100,00%	100,00%
Allumière	55,00%	55,00%

Sccv Angers Capucins	100,00%	100,00%
Sccv Angers chambre aux deniers	100,00%	100,00%
Sccv Ponsy de Cé ZAC Monnaie	100,00%	100,00%
Sccv Toulouse route d'Albi	100,00%	100,00%
Sccv St Herblain Rousselière	100,00%	100,00%
Sccv Angers 141 Cé II	100,00%	100,00%
Sccv Mondonville 26 Pibrac	100,00%	100,00%
sccv 17010 chatelaillon plage doumer	100,00%	100,00%
sccv 17012 la rochelle poincare	100,00%	100,00%
sccv 17013 forges fief de croix	100,00%	100,00%
sccv 25002 besançon gray	100,00%	100,00%
sccv 28005 chartres sours	100,00%	100,00%
sccv 31018 muret peyramont	100,00%	100,00%
sccv 31020 blagnac grimaud	100,00%	100,00%
sccv 31022 toulouse saint exupery	100,00%	100,00%
sccv 31024 dremil jules ferry	100,00%	100,00%
sccv 33012 lacanau maiterie	100,00%	100,00%
sccv 33013 saint loubes moulin	100,00%	100,00%
sccv 33014 mégnac ornano	100,00%	100,00%
sccv 37006ouvray gambetta	100,00%	100,00%
sccv 38004 huez paganon	100,00%	100,00%
sccv mauves la verdiere	100,00%	100,00%
sccv 44040 saint nazaire normandie	100,00%	100,00%
sccv 44001 saint nazaire mottais	100,00%	100,00%
sccv 44042 la chevroliere tournebride 2	100,00%	100,00%
sccv 44043 saint herblain merisiers	100,00%	100,00%
sccv 44044 nantes lauriol	100,00%	100,00%
sccv 44045 saint herblain fondeur	100,00%	100,00%
sccv 44046 basse goulaine queronnieres	100,00%	100,00%
sccv 45010 saint jean de braye peguy	100,00%	100,00%
sccv 49043 angers oceane ii	100,00%	100,00%
sccv 49044 angers doyenne	100,00%	100,00%
sccv 49045 beaucouze patton	100,00%	100,00%
sccv 49046 angers lamarck	100,00%	100,00%
sccv 49047 ponts de ce maisons rouges	100,00%	100,00%
sccv 49048 angers berjole	100,00%	100,00%
sccv 49050 sainte gemmes port thibault	100,00%	100,00%
sccv 63001 clermont ferrand bergougnan	100,00%	100,00%
sccv 63002 clermont ferrand lavoisier	100,00%	100,00%
sccv 63004 clermont ferrand brezet	100,00%	100,00%
sccv 74005 megeve sappi	100,00%	100,00%
sccv 74006 sillingy combes	100,00%	100,00%
sccv 74007 saint gervais contaminés	100,00%	100,00%
sccv 78005 rosny nationale	100,00%	100,00%
sccv 78006 maurepas claude bernard	100,00%	100,00%
sccv 91001 etampes charpentier	100,00%	100,00%
sccv 94002 le perreux lorraine	100,00%	100,00%
roanne 9 rue cuvier	100,00%	100,00%
avrillé bocage(dsjb)	100,00%	100,00%

avrille mendes	100,00%	100,00%
Sccv Chanceux choisille bourg	100,00%	100,00%
ZAC Pornichet	100,00%	100,00%
Sarl Trelaze Auguste Chouteau	100,00%	100,00%
Sccv Ambarès Lagrave Barbere	100,00%	100,00%
SCCV Brive Roosevelt	100,00%	100,00%
Filiales en intégration proportionnelle		
Rosny 4ème Zouave	50,00%	50,00%
SARL LE 331	50,00%	50,00%
Sccv St Herblain 37 Mitterand	50,00%	50,00%
SCCV 45011 SARAN Route de chartres	50,00%	50,00%
SCCV 49051 MAINE OPUS	50,00%	50,00%

III - COMPARABILITE DES COMPTES

Les états publiés présentent les valeurs au 31 décembre 2022. Il s'agit du premier exercice comptable consolidé et il n'est pas présenté de période comparable.

3.1 VARIATION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés entrées dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

Entrées de périmètre

NOM
P2I AMO
SCCV 17010 CHATELAILLON PLAGE DOUMER
SCCV 17012 LA ROCHELLE POINCARE
SCCV 17013 FORGES FIEF DE CROIX
Sccv 25002 Besançon gray
Sccv 28005 Chartres Sours
SCCV 31018 MURET PEYRAMONT
SCCV 31020 BLAGNAC GRIMAUD
Sccv 31022 Toulouse saint exupery
SCCV 31024 DREMIL JULES FERRY
SCCV 33012 LACANAU MAITERIE
SCCV 33013 SAINT LOUBES MOULIN
SCCV 33014 mérygnac Ornano
SCCV 37006 Vouvray Gambetta
SCCV 37007 TOURS AUGUSTE CHEVALLIER
SCCV 38004 HUEZ PAGANON
SCCV MAUVES LA VERDIERE
SCCV 44040 SAINT NAZAIRE NORMANDIE
Sccv 44001 Saint nazaire mottais
Sccv 44042 La chevroliere tournebride 2
SCCV 44043 SAINT HERBLAIN MERISIERS
SCCV 44044 NANTES LAURIOL
SCCV 44045 SAINT HERBLAIN FONDEUR
SCCV 44046 BASSE GOULAINE QUERONNIERES
SCCV 44049 PORNIC RESONANCE
SarL 45009 Orléans Cigogne
SCCV 45010 SAINT JEAN DE BRAYE PEGUY
SCCV 45011 SARAN Route de chartres
Sccv 49043 ANGERS OCEANE II
SCCV 49044 ANGERS DOYENNE
SCCV 49045 BEAUCOUZE PATTON

SCCV 49046 ANGERS LAMARCK
SCCV 49047 PONTS DE CE MAISONS ROUGES
Sccv 49048 Angers Berjole
SCCV 49050 SAINTE GEMMES PORT THIBAUT
SCCV 49051 MAINE OPUS
SCCV 61001 SAINT GERMAIN DU CORBEIS
SCCV 63001 CLERMONT FERRAND BERGOUGNAN
SCCV 63002 CLERMONT FERRAND LAVOISIER
SCCV 63004 CLERMONT FERRAND BREZET
SCCV 74005 MEGEVE SAPPY
SCCV 74006 SILLINGY COMBES
Sccv 74007 Saint gervais contaminés
Sccv 78005 Rosny Nationale
SCCV 78006 MAUREPAS CLAUDE BERNARD
SCCV 91001 ETAMPES CHARPENTIER
SCCV 94002 LE PERREUX LORRAINE
Sccv Chanceux choisille bourg
Roanne 9 rue cuvier
Avrillé Bocage(DSJB)
ZAC Pornichet
Avrille Mendes

Les sociétés sorties du périmètre sont :

- Orvault de Dion
- Saint Herblain Mitterrand
- Ecce Homo
- Angers Les ponts de cé
- Abraham Promotion

Les sociétés suivantes ont subi un changement dans le pourcentage de contrôle et d'intérêt :

- Virson Eglise
- Ambarès Lagrave
- Saint Herblain 37 Mitterrand
- Dreux zac du square
- P2I

3.2 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

APPORT PARTIEL D'ACTIF

Un apport partiel d'actif entre P2i, la société mère, et P2i AMO a été réalisé en date du 19 décembre 2022 avec effet rétroactif au 1er janvier 2022. La société P2i, société apporteuse, détient 100% des actions de la société bénéficiaire, P2i AMO.

CONTINUITE DE L'EXPLOITATION

Dans le contexte actuel d'activité du secteur de la promotion immobilière, le plan stratégique d'activité du groupe ne pourra pas être mis en œuvre comme prévu initialement. Une réorganisation du groupe est en cours de déploiement dans l'objectif d'assurer la continuité d'exploitation.

IV - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes de prudence, de l'indépendance des exercices et de la continuité d'exploitation.

RETRAITEMENTS ET ELIMINATIONS

Dans le cadre de la consolidation, les retraitements et les éliminations suivants ont été pratiqués : Les impôts différés relatifs aux retraitements et résultant de décalages temporaires entre le résultat comptable et le résultat fiscal ont été constatés en utilisant la méthode du report variable.

Les provisions règlementées ont été éliminées.

Les dividendes reçus des sociétés du Groupe ont été éliminés.

Les opérations réciproques internes au Groupe ont été éliminées.

Les opérations non réciproques internes au Groupe ont été éliminées.

Les contrats de crédit-bail mobiliers et immobiliers ont été retraités.

Les écarts d'évaluation liés aux entrées de périmètre ont été retraités par nature d'actif.

Les engagements de retraite n'ont pas fait l'objet d'une comptabilisation. Une information figure dans l'annexe.

Les contrats de location financière ont été retraités sur le même principe que les contrats de crédit-bail.

Les méthodes d'évaluation des différents postes des états financiers sont les suivants :

4.1 SURVALEURS

Si le prix d'acquisition diffère de la quote-part de capitaux propres correspondante, l'écart de première consolidation est analysé et ventilé dans les postes appropriés du bilan. La partie non ventilée est portée, si elle est positive, en écart d'acquisition.

Les entrées de périmètre ont donné lieu à constatation d'écarts d'évaluation affectés par nature. Les écarts d'évaluations constatés sont les suivants :

Ecart d'acquisition	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
ABRAHAM PROMOTION	945 718			945 718
AVRILLE BOCAGE		1 204 649		1 204 649
CŒUR D'AUNIS		98 856		98 856
P2I TRANSACTION	74 721			74 721
P2I VALORISATION	10 226			10 226
P2I	178 844			178 844
TOTAL	1 209 509	1 303 505	0	2 513 014

Amortissement écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
ABRAHAM PROMOTION	945 718			945 718
AVRILLE BOCAGE				19 771
CŒUR D'AUNIS		19 771		74 721
P2I TRANSACTION	74 721			10 226
P2I VALORISATION	10 226			0
TOTAL	1 030 665	19 771	0	1 050 436

Dépréciation écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
P2I		178 844		178 844
TOTAL	0	178 844	0	178 844

Les écarts d'acquisition constatés sont amortis sur 5 ans.

En application du règlement n°2015-07 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), le Groupe a décidé de maintenir les plans d'amortissement existants de l'ensemble des écarts d'acquisition constatés avant le 1^{er} janvier 2016. En cas d'indice de perte de valeur, ces écarts d'acquisitions font l'objet d'un test de dépréciation pour s'assurer que leur valeur recouvrable est toujours supérieure à leur valeur comptable. Dans le cas inverse, une dépréciation est comptabilisée dans le résultat de l'exercice.

Si le prix d'acquisition diffère de la quote-part de capitaux propres correspondante, l'écart de première consolidation est analysé et ventilé dans les postes appropriés du bilan. La partie non ventilée est portée, si elle est négative, en provision sur écart d'acquisition négatif.

4.2 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations).

4.3 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les terrains, constructions, installations techniques et autres immobilisations corporelles sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les immobilisations font l'objet d'un plan d'amortissement homogène à l'intérieur du groupe et de ce fait, il n'est pas nécessaire de procéder à des retraitements des amortissements pratiqués.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation prévue :

- Constructions et agencements constructions 4 ans à 10 ans
- Matériel de bureau et informatique 3 ans à 4 ans
- Mobilier 10 ans

Le complément d'amortissement résultant de l'application du mode dégressif a été comptabilisé en amortissements dérogatoires dans les comptes sociaux.

Dans les comptes consolidés, les écritures constatant ces amortissements dérogatoires ont été éliminées.

4.4 LOCATION FINANCIERE

Les contrats de location-financement conclus au cours des exercices précédents ainsi que ceux conclus au cours de l'exercice ont été retraités.

4.5 STOCKS

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les en cours de production sont valorisés au coût de production comprenant les consommations et les charges directes et indirectes production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous-activité et les intérêts sont exclus de la valeur des stocks.

Une provision pour dépréciation des stocks est égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente.

4.6 CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances, qui présentent des risques identifiés de non-recouvrement restant à la charge du groupe, font l'objet de provisions pour dépréciation.

4.7 IMPOT DIFFERE

La fiscalité différée active provient des retraitements d'homogénéité des comptes et de la prise en compte des décalages temporaires.

Les impôts différés sont calculés selon une approche bilantielle avec application du report variable. Le calcul des impôts différés est effectué à la fin de chaque exercice sur la base du taux d'impôt et des règles fiscales en vigueur à la clôture de l'exercice, qui seront applicable lorsque les différences futures se résorberont.

Les impôts différés actifs et passifs ont fait l'objet d'une compensation lorsqu'ils concernent une même entité fiscale.

Le taux d'IS appliqué est de 25%.

4.8 AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Les amortissements dérogatoires sont constitués par la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant le mode linéaire ou dégressif.

Ils sont éliminés en consolidation.

L'élimination des amortissements dérogatoires se traduit dans les comptes consolidés par l'annulation de la dotation et de la reprise des amortissements dérogatoires de l'exercice après prise en compte de la fiscalité différée.

4.9 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite envers un tiers, résultant d'événements passés, qui provoquera probablement ou certainement une sortie de ressources et dont l'évaluation peut être effectuée avec une fiabilité suffisante.

Les provisions comprennent notamment :

	31/12/2022
Provisions pour litiges	167 336
Provisions pour garanties	
Provision pour perte à terminaison	1 967 355
Autres provisions pour charges	
TOTAL	2 134 691

4.10 ENGAGEMENTS DE RETRAITE

L'engagement de retraite correspond à la somme des indemnités prévisionnelles de départ à la retraite des salariés présents dans la société au 31 décembre 2022.

Pour un salarié, l'indemnité est calculée en fonction :

- des dispositions des conventions collectives
- de la probabilité de présence du salarié dans la société à la veille du départ à la retraite
 - Avec un taux de démission déterminé selon la rotation observée dans chaque société
 - Avec un taux de licenciement déterminé selon la rotation observée dans chaque société
- de l'âge du départ fixé à 67 ans pour les salariés.
- d'un taux d'actualisation et de revalorisation annuelle IBOXX de décembre 2022 de 3,75%
- d'un taux d'évolution des salaires de 1 %
- de la table de mortalité
- d'une hypothèse de départ à l'initiative du salarié
- d'un taux de charges sociales de 50 %

Le montant total des engagements de retraite au 31 décembre 2022 s'élève à 108 522 euros.

Contrairement à la méthode de référence préconisée par le règlement ANC 2020-01, les engagements de retraite n'ont pas été comptabilisés mais font l'objet d'une mention dans l'annexe. L'application de la méthode préférentielle aurait pour effet de constater une provision pour risque dont les incidences sur le bilan et le compte de résultat seraient les suivantes :

	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Engagement IFC	171 317		(62 795)	108 522
TOTAL	171 317	0	(62 795)	108 522

4.11 AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES

- Avals, cautions et garantie 0 euros

ENGAGEMENTS RECUES

- Avals, cautions et garantie 0 euros

4.12 RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les éléments exceptionnels sont les produits ou les charges résultant d'événements ou d'opérations clairement distincts des activités ordinaires du groupe et qui ne sont pas, en conséquence, censés se reproduire de manière ni fréquente ni régulière.

V - EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DE LEURS VARIATIONS

NOTE 1 - SURVALEURS

Ecart d'acquisition	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Ecart d'acquisition	1 209 509	1 303 505		2 513 014
TOTAL	1 209 509	1 303 505	0	2 513 014

Amortissement écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
Ecart d'acquisition	1 030 665	19 771		1 050 436
TOTAL	1 030 665	19 771	0	1 050 436

Dépréciation écart d'acquisition	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
Ecart d'acquisition		178 844		178 844
TOTAL	0	178 844	0	178 844

NOTE 2- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Immobilisations	Ouverture	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	Autres mouvements	Clôture
Frais d'établissement	2 429					2 429
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	38 660	5 928			17 014	61 602
Fonds commercial						0
Autres immobilisations incorporelles	38 829	795	(2 824)		308 262	345 062
Immobilisations incorporelles en cours	180 463	175 533			(325 276)	30 720
TOTAL	260 381	182 256	(2 824)	0	0	439 813

Amortissements	Ouverture	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	Autres mouvements	Clôture
Frais d'établissement	(2 055)	(373)				(2 428)
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	(32 935)	(6 727)				(39 662)
Fonds commercial						0
Autres immobilisations incorporelles	(26 140)	(21 741)	2 824			(45 057)
TOTAL	(61 130)	(28 841)	2 824	0	0	(87 147)

NOTE 3 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Immobilisations	Ouverture	Augmentation	Diminution	Entrée en périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 687 178	42 500	(250 000)	15 245	391 000	1 885 923
Agencements et aménagements de terrains	129 168					129 168
Constructions	16 414 218	530 114	(2 414 861)	512 385	3 328 728	18 370 584
Constructions sur sol d'autrui						0
Installations techniques, matériel & outillage				15 853		15 853
Autres immobilisations corporelles	596 239	114 353	(53 338)	73 337	1 026 293	1 756 884
Immobilisations corporelles en cours						0
Avances et acomptes s/immo. corp.						
TOTAL	18 826 803	686 967	(2 718 199)	616 820	4 746 021	22 158 412

La colonne "autres mouvements" correspond pour :

- 3 719 728 euros à une réévaluation
- 1 026 293 euros à l'impact du retraitement du crédit-bail

Amortissements	Ouverture	Augmentation	Diminution	Entrée en périmètre	Autres mouvements	Clôture
Agencements et aménagements de terrains	(8 794)	(7 278)				(16 072)
Constructions	(1 017 937)	(872 554)	381 994	(512 357)		(2 020 854)
Constructions sur sol d'autrui						0
Installations techniques, matériel & outillage				(15 853)		(15 853)
Autres immobilisations corporelles	(207 661)	(420 141)	36 907	(73 337)	(80 073)	(744 305)
TOTAL	(1 234 392)	(1 299 973)	418 901	(601 547)	(80 073)	(2 797 084)

NOTE 4 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Immobilisations	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	
Titres de participation		2 800	18 529	(7 019)	14 310
Dépôts et cautionnements versés		151 680	197 244		348 924
TOTAL		154 480	215 773	(7 019)	363 234

NOTE 5 - CREANCES

La ventilation des créances par nature et par échéance en € est la suivante :

	Brut	Echance à un an au plus	Échéance à plus d'un an	Dépréciation	Clôture
Clients et comptes rattachés	169 335 645	169 335 645			169 335 645
Impôts différés - actif	461 646	461 646			461 646
Autres créances et comptes de régularisation	19 943 766	19 943 766			19 943 766
TOTAL	189 741 057	189 741 057	0	0	189 741 057

NOTE 6- IMPOTS DIFFERES ACTIF

Le montant de la créance pour impôts différés s'analyse de la manière suivante :

	31/12/2022
Impôts différés liés à des différences temporaires	554 180
Déficits fiscaux	20 507
Provision pour perte à terminaison	0
Provision pour dépréciation MP	0
Provision pour dépréciation PF	0
Autres provisions non déductibles	533 673
Impôts différés liés à des retraitements	(92 534)
Eliminations des provisions règlementées	(54 852)
Ret. Crédit-bail	(16 211)
Ret. Frais d'acquisition de titres	0
Ret. Marge sur stocks	0
Ret. Marge sur cessions internes	(21 471)
Provision dépr. c/courants	0
Ret. Amortissements	0
Déficits reportables	0
TOTAL	461 647

NOTE 7- CAPITAUX PROPRES

La composition du capital social est la suivante :

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	3 000 000	0,10
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin de l'exercice	3 000 000	0,10

NOTE 8 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont ventilées en € comme suit :

	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Provisions pour litiges	86 025	167 336	(86 025)	167 336
Provisions pour garanties				0
Provisions perte à terminaison		1 967 355		1 967 355
Autres provisions pour charges	45 246		(45 246)	(0)
TOTAL	131 271	2 134 691	(131 271)	2 134 691

NOTE 9 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Le détail des emprunts et dettes financières par nature et par échéance est le suivant :

	Clôture	Échéance à un an au plus	Échéance de un à cinq ans	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts auprès établis. de crédits	22 039 785	8 675 616	6 713 356	6 650 813
Emprunts obligataires	57 357 600	6 360 000	50 997 600	
Dépôts et cautionnements	143 473	143 473		
Intérêts cours sur emprunts	2 549 969	2 549 969		
Concours bancaires	43 228 587	43 228 587		
TOTAL	125 319 414	60 957 645	57 710 956	6 650 813

VI - EXPLICATION DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

NOTE 10 - REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les reprises sur amortissements et provisions en € se répartissent de la manière suivante :

31/12/2022

Reprises sur amortissements des immobilisations	394 332
Reprises sur dépréciations des actifs circulants	0
- pour dépréciation des immobilisations	
- pour dépréciation des stocks	
- pour dépréciation des clients	
Reprises sur provisions pour risques et charges	86 025
- pour litige sur affaires	0
- pour garanties	86 025
- pour autres risques et charges	
TOTAL	480 357
Reprises sur provisions sur écart d'acquisition négatif	0
TOTAL	480 357

NOTE 11 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements et provisions en € sont réparties de la manière suivante :

	31/12/2022
Dotations aux amortissements	(1 328 813)
- des immobilisations incorporelles	(339 023)
- des immobilisations corporelles	(989 790)
- des immobilisations financières	
Dotations aux provisions des actifs circulants	0
- pour dépréciation des stocks	
- pour dépréciation des clients	
- pour dépréciation des comptes courants	
Dotations aux provisions pour risque et charges	(1 992 716)
- provision pour litiges sur affaires	0
- provision pour garanties	(1 992 716)
- provision pour autres risques et charges	
TOTAL	(3 321 529)
Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	(19 771)
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisition	(178 844)
TOTAL	(3 520 144)

NOTE 12 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel en € peut se décomposer ainsi :

	31/12/2022
Produits exceptionnels	203 407
Produits exceptionnels sur opération de gestion	111 281
Produits de cessions d'éléments d'actifs cédés	2 956
Quote-part de subvention viré au résultat	
Autres produits exceptionnels	89 170
Charges exceptionnelles	(113 056)
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(109 887)
V.N.C. des titres cédés	(3 169)
Dotations aux amortissements exceptionnels	
Dotations aux provisions exceptionnelles	
Autres charges exceptionnelles	
TOTAL	90 351

NOTE 13 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITIONS

Les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition en € sont réparties de la manière suivante :

Ecarts d'acquisition	Montant brut	Durée d'amortissement	Début d'exercice	Dotations	Reprise / Cession	Clôture
P2I Valorisation	10 226		10 226			10 226
P2I Transaction	74 721		74 721			74 721
Abraham Promotion	945 718	7 ans puis 4 ans	945 718			945 718
Avrillé Bocage	1 204 649	5 ans				0
Cœur d'aunis	98 856	5 ans		19 771		19 771
TOTAL	2 334 170	0	1 030 665	19 771	0	1 050 436

VII AUTRES INFORMATIONS

7.1 PREUVE D'IMPOT

Preuve d'impôt	Entités
Résultat des entreprises Intégrées	3 557 241
Réintégration des Impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(1 800 784)
Résultat avant Impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	5 358 025
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	(1 339 506)
Effets des différences de base	(971 312)
Effets des différences de taux	(502)
Effets des dispositions fiscales particulières	709 153
Ecritures manuelles sur Impôt	
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(1 602 168)
CHARGE D'IMPOT REELLE	(1 602 169)
ECART	1
Taux effectif d'impôt	29,90%

7.2 EFFECTIF

L'effectif employé comprend l'effectif salarié, c'est-à-dire l'ensemble des personnes ayant un contrat de travail et rémunéré directement par l'entreprise. L'effectif moyen est le suivant :

	Clôture	Ouverture
P2I	1	45
P2i Amo	52	0
P2I Transaction	10	6
Esencya	16	7
TOTAL	79	58

7.3 REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

Afin de ne pas donner d'information à caractère personnel, cette rubrique n'est pas renseignée.

7.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant global des honoraires de commissaires aux comptes versés au cours de l'exercice pour la mission d'audit légal du groupe s'élève à 50 200 € qui se décomposent de la manière suivante :

- Gesco : 37 700 euros
- Altonéo : 12 500 euros