

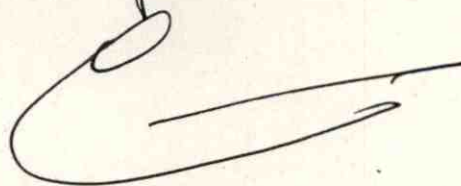
SAS CREDIT MUTUEL IMMOBILIER

2 ROND POINT DES ANTONS CS 10299 44702 ORVAULT CEDEX

COMPTES ANNUELS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2022

Copie certifiée conforme
Jean Rousselot

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive representation of the name 'Jean Rousselot'.

Sommaire

Page de garde.....	1
Sommaire.....	2
Présentation de l'entreprise.....	3
Bilan - Actif.....	5
Bilan - Passif.....	6
Compte de résultat.....	7
Compte de résultat (suite).....	8
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	9
Annexe au bilan et au compte de résultat.....	10
Règles et méthodes comptables.....	11
Immobilisations.....	13
Amortissements.....	14
Liste des filiales.....	15
Provisions.....	16
Créances et dettes.....	17
Produits à recevoir.....	18
Charges à payer.....	19
Charges constatées d'avance.....	20
Produits constatés d'avance.....	21
Variation des capitaux propres.....	22
Nombre et valeur nominale des composants du capital social.....	23
Charges et produits exceptionnels.....	24
Engagements hors bilan.....	25
Effectif moyen.....	26
DETAIL DES COMPTES.....	27
Bilan actif - détail des comptes.....	28
Bilan passif - détail des comptes.....	30
Compte de résultat - détail des comptes.....	32

PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

DENOMINATION SOCIALE	SAS CREDIT MUTUEL IMMOBILIER
FORME JURIDIQUE	Société par actions simplifiée
DATE DE CREATION	03/07/1992
ACTIVITE	La conception et la réalisation de toutes opérations d'aménagement, de toutes opérations de marchands de biens, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la promotion immobilière, le lotissement, la gestion, la transaction immobilière, la prise de participation dans toutes sociétés.
SIEGE SOCIAL	2 ROND POINT DES ANTONS CS 10299 44702 ORVAULT CEDEX
N° SIRET	38829142900057
CODE NAF	6420Z
R.C.S.	NANTES
CAPITAL SOCIAL	51 760 235,00 €
VALEUR NOMINALE DE L'ACTION	1,00 €
NOMBRE D'ACTIONS	51 760 235
ACTIONNAIRE	BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL pour 100%
PRESIDENT	BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL représentée par Mr Jean ROUSSELOT
COMITE DE DIRECTION	Mr BRECKLE Germain Mr HERMSDORFF Emmanuel Mr CAMUS Philippe
COMITE DE SURVEILLANCE	
Président	Mr TETEDOIE Alain
Vice-Président	Mr KOESTNER Claude Mr BELLEMARE Dominique Mr COURTOIS Gilles Mr CHAMBAUD Olivier Mr LOIZEAU Daniel Mr LEPLAIDEUR Philippe Mr BEGEY Patrick Mr REBERT Raphaël

ENVIRONNEMENT

BANQUE

BECM
4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen
67913 SRASBOURG Cedex 9

COMMISSAIRE AUX COMPTES
TITULAIRE

KPMG SA
2 rue Gambetta - Tour Eqho
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	624 576	624 576	0	5 254
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	624 576	624 576	0	5 254
Terrains	0	0	0	0
Constructions	381 084	381 084	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 281 175	974 909	306 266	267 136
Immobilisations en cours	0	0	0	23 643
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	1 662 259	1 355 993	306 266	290 779
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	96 159 463	0	96 159 463	93 159 463
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	131 574	0	131 574	131 574
TOTAL immobilisations financières	96 291 037	0	96 291 037	93 291 037
Total Actif Immobilisé (II)	98 577 872	1 980 569	96 597 303	93 587 069
Matières premières, approvisionnements	1 141 763	258 630	883 134	1 145 599
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	1 141 763	258 630	883 134	1 145 599
Avances et acomptes versés sur commandes	14 142	0	14 142	168
Clients et comptes rattachés	497 669	0	497 669	464 804
Autres créances	40 260 179	0	40 260 179	46 494 525
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	40 757 849	0	40 757 849	46 959 329
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 009 827	0	1 009 827	350 314
TOTAL Disponibilités	1 009 827	0	1 009 827	350 314
Charges constatées d'avance	185 145	0	185 145	26 440
Total Actif Circulant (III)	43 108 727	258 630	42 850 097	48 481 850
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	141 686 599	2 239 199	139 447 400	142 068 919

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	dont versé : 51 760 235	51 760 235	51 760 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		20 327 269	20 327 269
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		3 403 336	3 176 024
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	170 192	170 192
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	83 436	83 436
TOTAL Réserves		3 656 964	3 429 652
Report à nouveau		40 554 837	40 554 837
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		9 258 185	4 546 245
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		125 557 490	120 618 237
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		61 731	62 731
Provisions pour charges		280 440	292 598
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		342 171	355 329
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0	0
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	11 077 590	18 628 952
TOTAL Dettes financières		11 077 590	18 628 952
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 166 627	1 045 752
Dettes fiscales et sociales		968 853	701 640
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		600	104 131
Autres dettes		334 068	614 878
TOTAL Dettes d'exploitation		2 470 149	2 466 401
Produits constatés d'avance		0	0
TOTAL DETTES (IV)		13 547 739	21 095 353
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		139 447 400	142 068 919

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022			31/12/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	1	0	1	467 870
Production vendue services	6 449 244	0	6 449 244	6 018 845
Chiffres d'affaires nets	6 449 245	0	6 449 245	6 486 715
Production stockée			-4 587	-467 453
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			13 158	50 238
Autres produits			5 010	5 026
Total des produits d'exploitation (I)			6 462 825	6 074 527
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			3 085 277	3 151 840
Impôts, taxes et versements assimilés			180 447	145 772
Salaires et traitements			2 249 811	2 037 087
Charges sociales			898 626	840 393
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	68 182	63 848
		Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	257 877	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	13 054
Autres charges			23 504	11 827
Total des charges d'exploitation (II)			6 763 725	6 263 820
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-300 899	-189 293
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			10 007 449	4 869 060
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			10 007 449	4 869 060
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilés			279 896	123 975
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			279 896	123 975
RÉSULTAT FINANCIER			9 727 553	4 745 085
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			9 426 654	4 555 792

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	21 797
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
Total des produits exceptionnels (VII)	0	21 797
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	1 500
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	145
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0	1 645
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	0	20 153
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	168 469	29 700
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	16 470 275	10 965 384
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	7 212 089	6 419 140
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	9 258 185	4 546 245

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Annexe au bilan et au compte de résultat

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022

dont le total est de : 139 447 399,86 euros

et le résultat s'élève à : 9 258 185,11 euros.

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

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

Faits caractéristiques de l'exercice

Aux termes des décisions de l'associé unique du 2 décembre 2022, le capital social de la filiale Afedim Transactions, détenue à 100 % par Crédit Mutuel Immobilier, a été augmenté d'une somme de 3 000 000 euros pour le porter à la somme de 6 000 000 euros, par émission de 300 actions nouvelles, souscrites en totalité le 2 décembre 2022 et libérées le même jour à concurrence de 3 000 000 euros par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible de l'associé unique sur la société.

Le capital social est fixé à la somme de 6 000 000 euros, il est divisé en 600 000 actions de numéraire de 10 euros chacune de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Le montant des titres de participation s'élève depuis cette opération à 6 000 000 euros.

Faits caractéristiques de l'exercice précédent

Le 3 novembre 2021, l'associé unique de Crédit Mutuel Immobilier a décidé de diviser par quinze la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social et de fixer celle-ci à un euro avec effet immédiat ; le capital social de 31 760 235 euros étant en conséquence divisé en 31 760 235 actions d'un euro chacune de valeur nominale.

Le 17 novembre 2021, réalisation d'une augmentation de capital de 20 000 000 € suite à la souscription par l'associé unique de 20 000 000 actions nouvelles d'un nominal de 1 euro.

Le nouveau capital social s'élève ainsi à 51 760 235 euros et est composé de 51 760 235 actions d'un nominal de 1 €.

Le 30 novembre 2021, Crédit Mutuel Immobilier a procédé au paiement de 20 000 000 euros dans le cadre de l'augmentation de capital de sa filiale Crédit Mutuel Participations Immobilières détenue à 100 % ; le montant des titres de participation s'élève depuis cette opération à 33 390 510 euros.

Evènements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant.

Autres Informations

La société CREDIT MUTUEL IMMOBILIER est consolidée au niveau de la BANQUE FEDERATIVE du CREDIT MUTUEL.

En application de l'article L233-17 du Code de Commerce et de l'article R233-15 du Code de Commerce, cette dernière est exemptée d'établir des comptes consolidés en raison de leur établissement par l'ensemble le plus grand : la BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL.

Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément aux principes et méthodes retenus par le Code de Commerce (art. L 123-12 à L 123-23), ainsi que par le Plan Comptable Général (règlement ANC n°2014-03, modifié notamment par les règlements ANC 2015-06 et 2016-07).

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

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

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

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la nature des immobilisations.

A compter du 1/1/2005, les acquisitions d'immobilisations sont amorties sur leur durée d'utilité :

Installations et agencements	Linéaire	8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Logiciel & matériel gros système	Linéaire	5 ans
Micro-ordinateur / imprimante / serveur / logiciel	Linéaire	3 ans
Mobilier appartement témoin	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 ans

Les biens d'occasion sont amortis sur la durée probable d'utilisation appréciée à la date d'achat.

Participations et autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'usage pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de la dernière situation nette connue de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Stocks de réserves foncières

Enregistrement des stocks au coût de production.

Suivi des coûts de production pendant toute la durée de portage de la réserve foncière, le compte 31100000 "Terrains" est crédité lors de la vente du terrain.

Une provision pour dépréciation doit être constituée s'il apparaît que le coût de revient est supérieur à la valeur de l'immeuble par référence au prix de vente.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dérogations et modifications aux principes et méthodes comptables

Par dérogation aux règles comptables, le résultat de l'exercice N des SNC est comptabilisé dans le compte 76110001 « Revenus des titres de participation » avec effet à la date de clôture de ce même exercice, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	624 576	0	0	
	Terrains	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre	293 539	0	0	
	Sur sol d'autrui	0	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	87 545	0	0	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	564 366	0	42 525	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	662 466	0	59 534	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
	Immobilisations corporelles en cours	23 643	0	0	
	Avances et acomptes	0	0	0	
	TOTAL (III)	1 631 559	0	102 059	
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	
	Autres participations	93 159 463	0	3 000 000	
	Autres titres immobilisés	0	0	0	
	Prêts et autres immobilisations financières	131 574	0	0	
	TOTAL (IV)	93 291 037	0	3 000 000	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	95 547 172	0	3 102 059	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	0	0	624 576	0
	Terrains	0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	293 539	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	agencements et aménagements des	0	0	87 545	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	606 891	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	47 716	674 284	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	23 643	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0	0
	TOTAL (III)	23 643	47 716	1 662 259	0
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	0	96 159 463	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	0	131 574	0
	TOTAL (IV)	0	0	96 291 037	0
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	23 643	47 716	98 577 872	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0		
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		619 323	5 254	0	624 576		
Terrains		0	0	0	0		
Constructions	Sur sol propre	293 539	0	0	293 539		
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0		
	Installations générales, agencements	87 545	0	0	87 545		
Installations techniques, matériels et outillages		0	0	0	0		
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers	365 936	48 042	0	413 978		
	Matériel de transport	0	0	0	0		
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	593 761	14 886	47 716	560 931		
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0		
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)		1 340 780	62 929	47 716	1 355 993		
TOTAL GENERAL (I + II + III)		1 960 103	68 182	47 716	1 980 569		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M. Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	0	0	0	0	0
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler		0	0	0	0		
Primes de remboursement des obligations		0	0	0	0		

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capital en nbre de parts ou actions	Nbre de parts ou actions détenues	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus	
					Brute	Nette
SAS CM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	5 800 000	290 000	290 000	100%	33 390 510,00	33 390 510,00
SAS CM REALISATIONS IMMOBILIERES	1 560 000	40 000	40 000	100%	2 099 684,00	2 099 684,00
SAS AFEDIM	780 000	39 000	39 000	100%	10 328 490,00	10 328 490,00
SAS AFEDIM TRANSACTIONS	6 000 000	600 000	600 000	100%	6 000 000,00	6 000 000,00
SAS AFEDIM GESTION	2 500 000	2 500 000	2 500 000	100%	2 238 665,30	2 238 665,30
SAS CM AMENAGEMENT FONCIER	23 387 430	2 338 743	2 338 743	100%	18 831 242,67	18 831 242,67
SAS ATARAXIA PROMOTION	20 032 121	20 032 121	20 032 121	100%	23 169 775,89	23 169 775,89
SAS VALORISATION IMMOBILIERE	100 000	100 000	100 000	100%	100 000,00	100 000,00
SCI LE MASCARET	1 500	100	1	1%	15,00	15,00
SCCV PAUL VAILLANT COUTURIER	1 500	100	40	40%	600,00	600,00
DEMEURES et TRADITION	VARIABLE	13 311	10	0,08%	240,00	240,00
MAISON FAMILIALE de Loire-Atlantique	VARIABLE	41 415	10	0,02%	240,00	240,00
TOTAL					96 159 462,86	96 159 462,86

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	292 598	0	12 158	280 440
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	62 731	0	1 000	61 731
TOTAL (II)	355 329	0	13 158	342 171
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	752	257 877	0	258 630
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	752	257 877	0	258 630
TOTAL GENERAL (I + II + III)	356 081	257 877	13 158	600 801
Dont dotations et reprises d'exploitation		257 877	13 158	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			0	0	0
Prêts			0	0	0
Autres immos financières			131 574	7 700	123 874
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE			131 574	7 700	123 874
Clients douteux ou litigieux			0	0	0
Autres créances clients			497 669	497 669	0
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0
Personnel et comptes rattachés			389	389	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			5 039	5 039	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		75 258	75 258	0
	Autres impôts		0	0	0
	Etat - divers		0	0	0
Groupes et associés			39 526 642	763 522	38 763 119
Débiteurs divers			652 852	652 852	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT			40 757 849	1 994 729	38 763 119
Charges constatées d'avance			185 145	185 145	0
TOTAL DES CREANCES			41 074 568	2 187 575	38 886 993
Prêts accordés en cours d'exercice			0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0		
Prêts et avances consentis aux associés			0		
Cadre B	Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers		0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		1 166 627	1 166 627	0	0
Personnel et comptes rattachés		504 843	504 843	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		221 557	221 557	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	137 780	137 780	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	74 392	74 392	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	30 280	30 280	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		600	600	0	0
Groupes et associés		11 077 590	222 563	10 855 027	0
Autres dettes		334 068	334 068	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		0	0	0	0
TOTAL DES DETTES			13 547 739	2 692 712	10 855 027
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	51 760 235						51 760 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	20 327 269						20 327 269
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	3 176 024				227 312		3 403 336
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	170 192						170 192
Autres réserves	83 436			4 318 932	4 318 932		83 436
Report à nouveau	40 554 837						40 554 837
Résultat de l'exercice	4 546 245	9 258 185	4 546 245				9 258 185
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	120 618 237	9 258 185	4 546 245	4 318 932	4 546 244	0	125 557 489

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2022	Valeur nominale
Actions ordinaires	51 760 235			51 760 235	1,00
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	51 760 235	0	0	51 760 235	

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiales	Participations	entreprises	Autres
Engagements donnés						
Promesses d'hypothèques diverses, délégations de paiement, Dailly	0					
	0					
	0					
I. Total engagements donnés	0	0	0	0	0	0
Engagements reçus						
Garanties Financières d'Achèvements	0					
Cautions d'indemnités d'immobilisations et autres cautions	0					
Garanties premières demandes d'indemnités d'immobilisations	0					
Caution marché privé immobilier	0					
Convention cadre FPF relative aux opérations d'instruments financiers à terme	0					
	0					
II. Total engagements reçus	0	0	0	0	0	0
Engagements réciproques						
	0					
	0					
	0					
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0	0	0

Effectif moyen

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Effectif	Personnel salarié	1er trimestre N	2e trimestre N	3eme trimestre N	4eme trimestre N
Cadres	26	24	26	26	27
Agents de maîtrise & techniciens	5	6	5	5	5
Employés					
Autres	3	3	3	3	3
TOTAL	34	32	34	34	36



KPMG SA
7 boulevard Albert Einstein
BP 41125
44311 Nantes

Crédit Mutuel Immobilier SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
Crédit Mutuel Immobilier SAS
2 rond point des Antons – 44700 ORVAULT

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
7 boulevard Albert Einstein
BP 41125
44311 Nantes

Crédit Mutuel Immobilier SAS

2 rond point des Antons – 44700 ORVAULT

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Associé unique de la société Crédit Mutuel Immobilier SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Mutuel Immobilier SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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



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

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

Nantes, le 16 juin 2023

KPMG SA

Stéphanie TOUMELIN

Commissaire aux comptes

PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

DENOMINATION SOCIALE	SAS CREDIT MUTUEL IMMOBILIER
FORME JURIDIQUE	Société par actions simplifiée
DATE DE CREATION	03/07/1992
ACTIVITE	La conception et la réalisation de toutes opérations d'aménagement, de toutes opérations de marchands de biens, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, la promotion immobilière, le lotissement, la gestion, la transaction immobilière, la prise de participation dans toutes sociétés.
SIEGE SOCIAL	2 ROND POINT DES ANTONS CS 10299 44702 ORVAULT CEDEX
N° SIRET	38829142900057
CODE NAF	6420Z
R.C.S.	NANTES
CAPITAL SOCIAL	51 760 235,00 €
VALEUR NOMINALE DE L'ACTION	1,00 €
NOMBRE D'ACTIONS	51 760 235
ACTIONNAIRE	BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL pour 100%
PRESIDENT	BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL représentée par Mr Jean ROUSSELOT
COMITE DE DIRECTION	Mr BRENCKLE Germain Mr HERMSDORFF Emmanuel Mr CAMUS Philippe
COMITE DE SURVEILLANCE	
Président	Mr TETEDOIE Alain
Vice-Président	Mr KOESTNER Claude Mr BELLEMARE Dominique Mr COURTOIS Gilles Mr CHAMBAUD Olivier Mr LOIZEAU Daniel Mr LEPLAIDEUR Philippe Mr BEGEY Patrick Mr REBERT Raphaël

ENVIRONNEMENT

BANQUE

BECM
4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen
67913 SRASBOURG Cedex 9

COMMISSAIRE AUX COMPTES
TITULAIRE

KPMG SA
2 rue Gambetta - Tour Eqho
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	624 576	624 576	0	5 254
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	624 576	624 576	0	5 254
Terrains	0	0	0	0
Constructions	381 084	381 084	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	1 281 175	974 909	306 266	267 136
Immobilisations en cours	0	0	0	23 643
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	1 662 259	1 355 993	306 266	290 779
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	96 159 463	0	96 159 463	93 159 463
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	131 574	0	131 574	131 574
TOTAL immobilisations financières	96 291 037	0	96 291 037	93 291 037
Total Actif Immobilisé (II)	98 577 872	1 980 569	96 597 303	93 587 069
Matières premières, approvisionnements	1 141 763	258 630	883 134	1 145 599
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	1 141 763	258 630	883 134	1 145 599
Avances et acomptes versés sur commandes	14 142	0	14 142	168
Clients et comptes rattachés	497 669	0	497 669	464 804
Autres créances	40 260 179	0	40 260 179	46 494 525
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	40 757 849	0	40 757 849	46 959 329
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 009 827	0	1 009 827	350 314
TOTAL Disponibilités	1 009 827	0	1 009 827	350 314
Charges constatées d'avance	185 145	0	185 145	26 440
Total Actif Circulant (III)	43 108 727	258 630	42 850 097	48 481 850
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	141 686 599	2 239 199	139 447 400	142 068 919

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	dont versé : 51 760 235	51 760 235	51 760 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		20 327 269	20 327 269
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		3 403 336	3 176 024
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	170 192	170 192
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	83 436	83 436
TOTAL Réserves		3 656 964	3 429 652
Report à nouveau		40 554 837	40 554 837
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		9 258 185	4 546 245
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		125 557 490	120 618 237
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		61 731	62 731
Provisions pour charges		280 440	292 598
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		342 171	355 329
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0	0
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	11 077 590	18 628 952
TOTAL Dettes financières		11 077 590	18 628 952
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 166 627	1 045 752
Dettes fiscales et sociales		968 853	701 640
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		600	104 131
Autres dettes		334 068	614 878
TOTAL Dettes d'exploitation		2 470 149	2 466 401
Produits constatés d'avance		0	0
TOTAL DETTES (IV)		13 547 739	21 095 353
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		139 447 400	142 068 919

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022			31/12/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	1	0	1	467 870
Production vendue services	6 449 244	0	6 449 244	6 018 845
Chiffres d'affaires nets	6 449 245	0	6 449 245	6 486 715
Production stockée			-4 587	-467 453
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			13 158	50 238
Autres produits			5 010	5 026
Total des produits d'exploitation (I)			6 462 825	6 074 527
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			3 085 277	3 151 840
Impôts, taxes et versements assimilés			180 447	145 772
Salaires et traitements			2 249 811	2 037 087
Charges sociales			898 626	840 393
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	68 182	63 848
		Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	257 877	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	13 054
Autres charges			23 504	11 827
Total des charges d'exploitation (II)			6 763 725	6 263 820
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-300 899	-189 293
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			10 007 449	4 869 060
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			10 007 449	4 869 060
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			279 896	123 975
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			279 896	123 975
RÉSULTAT FINANCIER			9 727 553	4 745 085
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			9 426 654	4 555 792

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	21 797
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
Total des produits exceptionnels (VII)	0	21 797
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	1 500
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	145
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0	1 645
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	0	20 153
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	168 469	29 700
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	16 470 275	10 965 384
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	7 212 089	6 419 140
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	9 258 185	4 546 245

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Annexe au bilan et au compte de résultat

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022

dont le total est de : 139 447 399,86 euros

et le résultat s'élève à : 9 258 185,11 euros.

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

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

Faits caractéristiques de l'exercice

Aux termes des décisions de l'associé unique du 2 décembre 2022, le capital social de la filiale Afedim Transactions, détenue à 100 % par Crédit Mutuel Immobilier, a été augmenté d'une somme de 3 000 000 euros pour le porter à la somme de 6 000 000 euros, par émission de 300 actions nouvelles, souscrites en totalité le 2 décembre 2022 et libérées le même jour à concurrence de 3 000 000 euros par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible de l'associé unique sur la société.

Le capital social est fixé à la somme de 6 000 000 euros, il est divisé en 600 000 actions de numéraire de 10 euros chacune de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Le montant des titres de participation s'élève depuis cette opération à 6 000 000 euros.

Faits caractéristiques de l'exercice précédent

Le 3 novembre 2021, l'associé unique de Crédit Mutuel Immobilier a décidé de diviser par quinze la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social et de fixer celle-ci à un euro avec effet immédiat ; le capital social de 31 760 235 euros étant en conséquence divisé en 31 760 235 actions d'un euro chacune de valeur nominale.

Le 17 novembre 2021, réalisation d'une augmentation de capital de 20 000 000 € suite à la souscription par l'associé unique de 20 000 000 actions nouvelles d'un nominal de 1 euro.

Le nouveau capital social s'élève ainsi à 51 760 235 euros et est composé de 51 760 235 actions d'un nominal de 1 €.

Le 30 novembre 2021, Crédit Mutuel Immobilier a procédé au paiement de 20 000 000 euros dans le cadre de l'augmentation de capital de sa filiale Crédit Mutuel Participations Immobilières détenue à 100 % ; le montant des titres de participation s'élève depuis cette opération à 33 390 510 euros.

Evènements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant.

Autres Informations

La société CREDIT MUTUEL IMMOBILIER est consolidée au niveau de la BANQUE FEDERATIVE du CREDIT MUTUEL.

En application de l'article L233-17 du Code de Commerce et de l'article R233-15 du Code de Commerce, cette dernière est exemptée d'établir des comptes consolidés en raison de leur établissement par l'ensemble le plus grand : la BANQUE FEDERATIVE DU CREDIT MUTUEL.

Règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément aux principes et méthodes retenus par le Code de Commerce (art. L 123-12 à L 123-23), ainsi que par le Plan Comptable Général (règlement ANC n°2014-03, modifié notamment par les règlements ANC 2015-06 et 2016-07).

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

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

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

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la nature des immobilisations.

A compter du 1/1/2005, les acquisitions d'immobilisations sont amorties sur leur durée d'utilité :

Installations et agencements	Linéaire	8 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Logiciel & matériel gros système	Linéaire	5 ans
Micro-ordinateur / imprimante / serveur / logiciel	Linéaire	3 ans
Mobilier appartement témoin	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 ans

Les biens d'occasion sont amortis sur la durée probable d'utilisation appréciée à la date d'achat.

Participations et autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'usage pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de la dernière situation nette connue de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Stocks de réserves foncières

Enregistrement des stocks au coût de production.

Suivi des coûts de production pendant toute la durée de portage de la réserve foncière, le compte 31100000 "Terrains" est crédité lors de la vente du terrain.

Une provision pour dépréciation doit être constituée s'il apparaît que le coût de revient est supérieur à la valeur de l'immeuble par référence au prix de vente.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dérogations et modifications aux principes et méthodes comptables

Par dérogation aux règles comptables, le résultat de l'exercice N des SNC est comptabilisé dans le compte 76110001 « Revenus des titres de participation » avec effet à la date de clôture de ce même exercice, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	624 576	0	0	
	Terrains	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre	293 539	0	0	
	Sur sol d'autrui	0	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	87 545	0	0	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	564 366	0	42 525	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	662 466	0	59 534	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
	Immobilisations corporelles en cours	23 643	0	0	
	Avances et acomptes	0	0	0	
TOTAL (III)		1 631 559	0	102 059	
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	
	Autres participations	93 159 463	0	3 000 000	
	Autres titres immobilisés	0	0	0	
	Prêts et autres immobilisations financières	131 574	0	0	
TOTAL (IV)		93 291 037	0	3 000 000	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		95 547 172	0	3 102 059	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation Valeur d'origine
		Virement	Cession		
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	0	0	624 576	0
	Terrains	0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	293 539	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	agencements et aménagements des	0	0	87 545	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	606 891	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	47 716	674 284	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	23 643	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL (III)		23 643	47 716	1 662 259	0
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	0	96 159 463	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	0	131 574	0
TOTAL (IV)		0	0	96 291 037	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		23 643	47 716	98 577 872	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0		
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		619 323	5 254	0	624 576		
Terrains		0	0	0	0		
Constructions	Sur sol propre	293 539	0	0	293 539		
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0		
	Installations générales, agencements	87 545	0	0	87 545		
Installations techniques, matériels et outillages		0	0	0	0		
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers	365 936	48 042	0	413 978		
	Matériel de transport	0	0	0	0		
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	593 761	14 886	47 716	560 931		
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0		
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)		1 340 780	62 929	47 716	1 355 993		
TOTAL GENERAL (I + II + III)		1 960 103	68 182	47 716	1 980 569		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	0	0	0	0	0
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler		0	0	0	0		
Primes de remboursement des obligations		0	0	0	0		

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capital en nbre de parts ou actions	Nbre de parts ou actions détenues	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus	
					Brute	Nette
SAS CM PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	5 800 000	290 000	290 000	100%	33 390 510,00	33 390 510,00
SAS CM REALISATIONS IMMOBILIERES	1 560 000	40 000	40 000	100%	2 099 684,00	2 099 684,00
SAS AFEDIM	780 000	39 000	39 000	100%	10 328 490,00	10 328 490,00
SAS AFEDIM TRANSACTIONS	6 000 000	600 000	600 000	100%	6 000 000,00	6 000 000,00
SAS AFEDIM GESTION	2 500 000	2 500 000	2 500 000	100%	2 238 665,30	2 238 665,30
SAS CM AMENAGEMENT FONCIER	23 387 430	2 338 743	2 338 743	100%	18 831 242,67	18 831 242,67
SAS ATARAXIA PROMOTION	20 032 121	20 032 121	20 032 121	100%	23 169 775,89	23 169 775,89
SAS VALORISATION IMMOBILIERE	100 000	100 000	100 000	100%	100 000,00	100 000,00
SCI LE MASCARET	1 500	100	1	1%	15,00	15,00
SCCV PAUL VAILLANT COUTURIER	1 500	100	40	40%	600,00	600,00
DEMEURES et TRADITION	VARIABLE	13 311	10	0,08%	240,00	240,00
MAISON FAMILIALE de Loire-Atlantique	VARIABLE	41 415	10	0,02%	240,00	240,00
TOTAL					96 159 462,86	96 159 462,86

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	292 598	0	12 158	280 440
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	62 731	0	1 000	61 731
TOTAL (II)	355 329	0	13 158	342 171
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	752	257 877	0	258 630
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	752	257 877	0	258 630
TOTAL GENERAL (I + II + III)	356 081	257 877	13 158	600 801
Dont dotations et reprises d'exploitation		257 877	13 158	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations			0	0	0	
Prêts			0	0	0	
Autres immos financières			131 574	7 700	123 874	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE			131 574	7 700	123 874	
Clients douteux ou litigieux			0	0	0	
Autres créances clients			497 669	497 669	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			389	389	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			5 039	5 039	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée		75 258	75 258	0	
	Autres impôts		0	0	0	
	Etat - divers		0	0	0	
Groupes et associés			39 526 642	763 522	38 763 119	
Débiteurs divers			652 852	652 852	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT			40 757 849	1 994 729	38 763 119	
Charges constatées d'avance			185 145	185 145	0	
TOTAL DES CREANCES			41 074 568	2 187 575	38 886 993	
Prêts accordés en cours d'exercice			0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0			
Prêts et avances consentis aux associés			0			
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0	0	0
Autres emprunts obligataires			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers			0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés			1 166 627	1 166 627	0	0
Personnel et comptes rattachés			504 843	504 843	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			221 557	221 557	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		137 780	137 780	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		74 392	74 392	0	0
	Obligations cautionnées		0	0	0	0
	Autres impôts		30 280	30 280	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			600	600	0	0
Groupes et associés			11 077 590	222 563	10 855 027	0
Autres dettes			334 068	334 068	0	0
Dette représentative de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			0	0	0	0
TOTAL DES DETTES			13 547 739	2 692 712	10 855 027	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice			0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice			0			

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	51 760 235						51 760 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	20 327 269						20 327 269
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	3 176 024				227 312		3 403 336
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	170 192						170 192
Autres réserves	83 436			4 318 932	4 318 932		83 436
Report à nouveau	40 554 837						40 554 837
Résultat de l'exercice	4 546 245	9 258 185	4 546 245				9 258 185
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	120 618 237	9 258 185	4 546 245	4 318 932	4 546 244	0	125 557 489

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Crés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2022	Valeur nominale
Actions ordinaires	51 760 235			51 760 235	1,00
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	51 760 235	0	0	51 760 235	

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	Au profit de				
		Dirigeants	Filiales	Participations	entreprises	Autres
Engagements donnés						
diverses, délégations de	0					
	0					
	0					
	0					
	0					
I. Total engagements donnés	0	0	0	0	0	0
Engagements reçus						
Garanties Financières	0					
d'Achèvements	0					
d'immobilisations et autres	0					
Garanties premières demandes	0					
d'indemnités d'immobilisations	0					
Caution marché privé immobilier	0					
aux opérations d'instruments	0					
	0					
II. Total engagements reçus	0	0	0	0	0	0
Engagements réciproques						
	0					
	0					
	0					
	0					
	0					
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0	0	0

Effectif moyen

(Articles R.123-195 et R. 123-196 du code de commerce)

Effectif	Personnel salarié	1er trimestre N	2e trimestre N	3eme trimestre N	4eme trimestre N
Cadres	26	24	26	26	27
Agents de maîtrise & techniciens	5	6	5	5	5
Employés					
Autres	3	3	3	3	3
TOTAL	34	32	34	34	36

Crédit Mutuel Immobilier
Société par actions simplifiée au capital de 51 760 235 euros
Siège social : 2 Rond-point des Antons 44700 ORVAULT
388 291 429 RCS Nantes

DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 29 JUIN 2023
AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31.12.2022

DEUXIÈME DÉCISION

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice : 9 258 185,11
Report à nouveau : 40 554 836,69
Bénéfice à affecter : 49 813 021,80

Réserve légale : 462 909,26
Report à nouveau : 49 350 112,54
Bénéfice affecté : 49 813 021,80

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'au titre des trois précédents exercices, il a été procédé aux distributions de dividendes suivants :

EXERCICE	2021	2020	2019
Dividendes :	4 318 932,35 €	868 866,04 €	5 022 904,25 €

Certifié conforme
Le Président
Banque Fédérative du Crédit Mutuel
Jean Rousselot



