

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2023	N-1 31/10/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		
	Production vendue { biens services	3 066 983 35 413	
	Chiffres d'affaires nets	3 102 396	
	Production stockée	1 683 288	2 758 099
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		
	Autres produits		
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	4 785 684	2 758 099
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
	Variation de stock (marchandises)		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	3 915 924	2 758 173
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	39	50
	Autres achats et charges externes	57 187	148 935
	Impôts, taxes et versements assimilés	2 205	811
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	dotations d'exploitation { Dotations aux amortissements Dotations aux provisions		
	Sur immobilisations		
	Sur actif circulant : dotations aux provisions	292 061	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges		2 000
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)		4 267 417	2 909 969
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		518 268	-151 870
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations	39 446	9 441
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	82 434	13 708
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	121 880	23 149
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions		
	Intérêts et charges assimilées	254 901	77 776
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	254 901	77 776
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)		-133 021	-54 627
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)		385 247	-206 497

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Désignation de l'entreprise : **Partéllos Immobilier**

		N 31/10/2023	N - 1 31/10/2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1	2
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	1	2
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 423	2
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	1 423	2
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		-1 422	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		4 907 566	2 781 250
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX +X)		4 523 741	2 987 747
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		383 825	-206 497

BILAN ACTIF

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

durée de l'exercice : 12 mois

			N			N-1
			Brut	Amortissements provisions	Net 31/10/2023	31/10/2022
Capital souscrit non appelé (I)						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Avances et acomptes sur Immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				
		Autres Immobilisations corporelles	627	627		
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	Immobilisations financières	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
		Autres participations	4 502 625		4 502 625	4 502 625
		Créances rattachées à des participations	649 659		649 659	577 445
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres Immobilisations financières	77 500		77 500	37 356
TOTAL (II)			5 230 411	627	5 229 784	5 117 426
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	64		64	104
		En cours de production de biens	3 031 014		3 031 014	3 880 301
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis	2 532 576	292 061	2 240 514	
		Marchandises				
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes	500		500	
		Clients et comptes rattachés	282 159		282 159	2 836 886
		Autres créances	261 089		261 089	202 664
	Divers	Capital souscrit et appelé, non versé				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)				
Compte de régularisation	Disponibilités	811 279		811 279	1 465 026	
	Charges constatées d'avance	1 579		1 579	5 290	
	TOTAL (III)	6 920 261	292 061	6 628 200	8 390 272	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)					
	Primes de remb. des obligations (V)					
	Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL GENERAL (I à VI)			12 150 673	292 688	11 857 984	13 507 698

BILAN PASSIF

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2023	N-1 31/10/2022
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (dont versé 1 080 000 €)	1 080 000	1 080 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	297 000	297 000
	Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence)		
	Réserve légale	1 600	1 600
	Réserves statutaires ou contractuelles	126 246	126 246
	Réserves réglementées Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
	Autres réserves Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants		
	Report à nouveau	-394 812	-188 315
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	383 825	-206 497
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL (I)	1 493 859	1 110 034
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL (II)	0	0
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL (III)	0	0
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 454 778	4 373 810
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs)	3 340 256	3 230 582
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5 337	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	251 401	48 840
	Dettes fiscales et sociales	46 709	475 738
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	14 106	8 222
Compte regul.	Produits constatés d'avance	2 251 540	4 260 471
	TOTAL (IV)	10 364 126	12 397 664
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I à V)	11 857 984	13 507 698



KPMG SA
5 avenue de Dubna
BP 60260
14209 Hérouville St Clair

Partélios Immobilier S.A.S

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2023

Partélios Immobilier S.A.S

2 Rue Martin Luther King - 14280 SAINT CONTEST

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
5 avenue de Dubna
BP 60260
14209 Hérouville St Clair

Partélios Immobilier S.A.S

2 Rue Martin Luther King - 14280 SAINT CONTEST

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 octobre 2023

À la collectivité des associés de la société Partélios Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Partélios Immobilier S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 octobre 2023, 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 relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises. 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 novembre 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 le caractère raisonnable des estimations significatives retenues notamment pour ce qui concerne la valorisation des immobilisations financières.

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, au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises.

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 de Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités 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.



Hérouville Saint Clair, le 09 avril 2024

KPMG S.A.



Thierry Champion

Associé

BILAN ACTIF

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

durée de l'exercice : 12 mois

			N			N-1
			Brut	Amortissements provisions	Net 31/10/2023	31/10/2022
Capital souscrit non appelé (I)						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				
		Autres immobilisations corporelles	627	627		
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	Immobilisations financières	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
		Autres participations	4 502 625		4 502 625	4 502 625
		Créances rattachées à des participations	649 659		649 659	577 445
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières	77 500		77 500	37 356
TOTAL (II)		5 230 411	627	5 229 784	5 117 426	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	64		64	104
		En cours de production de biens	3 031 014		3 031 014	3 880 301
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis	2 532 576	292 061	2 240 514	
		Marchandises				
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes	500		500	
		Clients et comptes rattachés	282 159		282 159	2 836 886
		Autres créances	261 089		261 089	202 664
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)				
		Disponibilités	811 279		811 279	1 465 026
Compte de régularisation	Charges constatées d'avance		1 579		1 579	5 290
	TOTAL (III)		6 920 261	292 061	6 628 200	8 390 272
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)					
	Primes de remb. des obligations (V)					
	Ecart de conversion actif (VI)					
	TOTAL GENERAL (I à VI)		12 150 673	292 688	11 857 984	13 507 698

BILAN PASSIF

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2023	N-1 31/10/2022
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (dont versé 1 080 000 €)	1 080 000	1 080 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	297 000	297 000
	Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence)		
	Réserve légale	1 600	1 600
	Réserves statutaires ou contractuelles	126 246	126 246
	Réserves réglementées Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours		
	Autres réserves Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants		
	Report à nouveau	-394 812	-188 315
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	383 825	-206 497
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL (I)	1 493 859	1 110 034
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL (II)	0	0
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL (III)	0	0
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 454 778	4 373 810
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs)	3 340 256	3 230 582
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	5 337	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	251 401	48 840
	Dettes fiscales et sociales	46 709	475 738
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	14 106	8 222
Compte regul.	Produits constatés d'avance	2 251 540	4 260 471
	TOTAL (IV)	10 364 126	12 397 664
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I à V)	11 857 984	13 507 698

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2023	N-1 31/10/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		
	Production vendue { biens services	3 066 983 35 413	
	Chiffres d'affaires nets	3 102 396	
	Production stockée	1 683 288	2 758 099
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		
	Autres produits		
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	4 785 684	2 758 099
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
	Variation de stock (marchandises)		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	3 915 924	2 758 173
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	39	50
	Autres achats et charges externes	57 187	148 935
	Impôts, taxes et versements assimilés	2 205	811
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	dotations d'exploitation { Dotations aux amortissements Dotations aux provisions		
	Sur immobilisations { Dotations aux amortissements Dotations aux provisions		
	Sur actif circulant : dotations aux provisions	292 061	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges		2 000
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)		4 267 417	2 909 969
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		518 268	-151 870
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations	39 446	9 441
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	82 434	13 708
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	121 880	23 149
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions		
	Intérêts et charges assimilées	254 901	77 776
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	254 901	77 776
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)		-133 021	-54 627
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)		385 247	-206 497

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

Désignation de l'entreprise : **Partélios Immobilier**

		N 31/10/2023	N - 1 31/10/2022
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1	2
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	1	2
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 423	2
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	1 423	2
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		-1 422	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		4 907 566	2 781 250
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX +X)		4 523 741	2 987 747
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		383 825	-206 497



ANNEXE SIMPLIFIEE

Siège social :

2, Rue Martin Luther King
14 280 SAINT-CONTEST

EXERCICE DU 1^{er} NOVEMBRE 2022 AU 31 OCTOBRE 2023

Total du bilan	11 857 984 €
Résultat net (bénéfice)	383 825 €

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE et EVENEMENT POST-CLOTURE

1.1 Faits majeurs de l'exercice

L'exercice 2023 a été marqué par :

- Un contexte géopolitique et économique tendu : poursuite de la guerre en Ukraine, conflit israélo-palestinien, période d'inflation et forte remontée des taux d'intérêt directeurs de la BCE se caractérisant par une hausse significative des intérêts bancaires avec, pour conséquence directe, un accès à l'emprunt bancaire rendu plus difficile pour les ménages.
- Activité de la société : achèvement de trois opérations immobilières (Deauville, Thaon et Creully) représentant un total de 23 logements et vente de 11 logements (les logements PSLA livrés sont en cours de location).

1.2 Evénement post-clôture

La société Partélios Immobilier a été agréée en qualité de membre de Partélios GIE lors de l'AGE de cette dernière le 12 décembre 2023, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Les comptes ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du Plan Comptable Général (PCG) (Règlement ANC 2014-03).
- La société Partélios Immobilier est consolidée dans les comptes du Groupe Arcade-Vyv selon la méthode de la mise en équivalence.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

3.1 BILAN

3.1.1 Immobilisations – amortissements

- **Immobilisations corporelles :** Les immobilisations sont totalement amorties.

▪ **Immobilisations financières :**

- Voir détail § 5 Tableau des filiales et participations.
- Tableau des mouvements de l'exercice :

€

	A Nouveau 01/11/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2023
Participations	4 502 625			4 502 625
Créances rattachées aux participations	575 211	67 424	374	642 261
Intérêts courus participation	2 234	7 398	2 234	7 398
Autres immobilisations financières	37 356	77 500	37 356	77 500
Total	5 117 426	152 322	39 964	5 229 784

Les créances rattachées aux participations sont des apports en comptes courants réalisés auprès de filiales.

Les autres immobilisations financières sont des indemnités d'immobilisations liées à l'acquisition de fonciers.

3.1.2 Stocks

Les stocks sont constitués des coûts liés aux différentes opérations de promotion immobilière à des fins de revente : acquisition foncière, travaux, frais d'études, frais annexes, frais financiers et honoraires de commercialisation.

Au 31/10/2023 :

- Trois opérations d'accession ont été achevées : elles représentent une valeur de stock de 2 241 K€ après constatation d'une provision pour dépréciation de 292 K€, pour des PSLA dont le prix de vente est inférieur au prix de revient.
- Trois opérations sont en cours de construction pour un montant total de 3 031 K€.

3.1.3 Créances et dettes

- Les créances comprennent notamment :
 - Créances acquéreurs pour 282 K€ : soldes dus par les acquéreurs en VEFA, les appels de fonds étant réalisés selon l'avancement des opérations.
 - Autres créances pour 261 K€ : créances de TVA

Les créances de l'actif circulant sont toutes à échéance de moins d'un an.

- Les dettes au 31/10/2023 comprennent notamment :
 - Des financements liés aux participations financières de la société : encours d'un emprunt bancaire pour 2 231 K€ et apports en comptes courants pour 3 341 K€.
 - Des financements liés aux opérations de promotion immobilière : ouvertures de crédit (y compris intérêts courus) souscrites et utilisées à hauteur de 2 223 K€.
 - Des dettes fournisseurs (251 K€) et fiscales (47 K€)

Cf état n°2057 de la liasse fiscale joint : échéance des créances et des dettes.

3.1.4 Capitaux propres

Mouvements des capitaux propres

€

	A Nouveau 01/11/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2023
Capital social	1 080 000			1 080 000
Primes d'émission	297 000			297 000
Réserves légales	1 600			1 600
Réserves statutaires	126 246			126 246
Report à nouveau	-188 315		206 497	-394 812
Résultat de l'exercice	-206 497	590 322		383 825
Total	1 110 034	590 322	206 497	1 493 859

Au 31/10/2023, le capital social est divisé en 12 000 actions d'une valeur nominale unitaire de 90 €.

3.1.5 Produits constatés d'avance

Les produits constatés (2 252 K€) sont constitués du produit des ventes en état futur d'achèvement sur des programmes non encore livrés.

3.2 COMPTE DE RESULTAT

3.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (3 102 K€) comprend :

- Le produit des ventes de logements neufs actées (VEFA – PSLA) pour 3 067 K€,
- Le produit des loyers pour les logements PSLA (période de location préalablement à la vente) pour 35 K€.

3.2.2 Achats et production stockée

Les achats stockés sont les dépenses liées aux opérations de promotion immobilière pour 3 916 K€ (terrains, frais d'études, travaux, frais financiers, honoraires de commercialisation...).

Comptablement, les frais financiers sont neutralisés dans le résultat financier par les transferts de charges et intégrés aux coûts de production.

3.2.3 Autres charges et charges externes

Au 31/10/2023, le montant des charges refacturés par Partélios GIE représente 26 K€ au titre des prestations des pôles supports, prestations informatiques et prestations diverses.

3.2.4 Dotations aux provisions sur actif circulant

Au 31/10/2023, une provision pour dépréciation de stock de 292 K€ est comptabilisée pour des logements dont le prix de vente prévisionnel est inférieur au coût de revient prévisionnel.

3.2.5 Résultat financier

Les charges financières (255 K€) sont :

- Les intérêts des avances en comptes courants (cf. 4.2) et intérêts d'emprunt.
- Les pertes rattachées à des participations (cf. 4.2).
- Les intérêts des ouvertures de crédit accordées pour financer des opérations de promotion immobilière. Comptablement, les frais financiers sont neutralisés dans le résultat financier par un transfert de charges (82 K€) et ils sont intégrés aux coûts de production.

Les produits financiers (39 K€) sont les intérêts sur avances en comptes courants consenties aux filiales ainsi que le résultat rattaché à des participations dont 11 K€ (cf. 4.2).

4. ENTREPRISES LIEES

4.1 BILAN

€

	SCCV Le Birdie	SCCV Eterville	Partélios GIE	Terranéa	Groupe Arcade-Vyv	Partélios Ingénierie	Citizim	BG Promotion
<u>Immobilisations financières</u>								
Participations	1 200	800		500 625				4 000 000
Créances rattachées à des participations	162 252			480 009				
Intérêts courus s/créances liées à des participations	5 503			1 896				
<u>Dettes</u>								
Factures non parvenues							44 659	
Associés comptes courants bloqués					1 000 000			
Intérêts courus s/comptes courants associés bloqués					27 814			
Dettes rattachées à des participations		77 699						
Associés comptes courants					1 652 865	450 716		
Intérêts courus s/comptes courants-associés					110 204	20 958		
Créditeurs divers			3 420					
Charges à payer			6 609					

4.2 COMPTE DE RESULTAT

€

	SCCV Le Birdie	SCCV Eterville	Partélios GIE	Terranéa	Partélios Invest.	Citizim	Groupe Arcade-Vyv	Partélios Ingénierie
Charges								
Honoraires commercialisation						156 656		
Cotisation					16			
Refacturation pôles supports			18 217					
Refacturation prestations informatiques			7 577					
Intérêts s/comptes courants							72 324	20 958
Intérêts s/comptes courants bloqués							26 926	
Pertes créances liées à des participation	374							
Produits								
Produits financiers	6 373	10 535		22 539				

5. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

€

Sociétés	Date d'arrêté de comptes	Capital	Ré-serves et report à nouveau	Quote part de capital détenue	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non remb.	Montant des cautions - avals fournis par la société	Chiffre d'affaires de l'exercice	Résultat net de l'exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SCCV Le Birdie	31/12/2022	2 400	0	50.00%	1 200	162 252	0	0	-748	0
SAS Terranéa	30/09/2023	1102 500	143 213	18.16%	500 625	480 009	668500	852220	-167 972	0
SCCV Eterville	31/12/2022	1 600	0	50.00%	800	0	0	0	21 070	0
BG Promotion	31/12/2022	3 950	1687298	48.99%	4 000 000	0	291550	1 097002	-117 041	0
					4 502 625					0

6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

- La société Partélios Immobilier a reçu des accords bancaires pour les ouvertures de crédit au titre du financement des opérations de promotion immobilière en cours. Les ouvertures de crédit sont :
 - A partir du 17/03/2022, un accord de 630 K€ sur 36 mois,
 - A partir du 17/03/2022, un accord de 930 K€ sur 36 mois,
 - A partir du 17/03/2022, un accord de 680 K€ sur 36 mois,
 - A partir du 01/07/2023, un accord de 800 K€ sur 6 mois.

La promesse d'affectation hypothécaire est accordée en garantie de ces financements.

- La société a souscrit le 4/10/2022 un emprunt dont le solde est de 2 231 K€ au 31/10/2023. L'association Partélios Investissement, actionnaire de Partélios Immobilier s'est portée caution solidaire de cette dernière.
- La SAS Partélios Immobilier s'est portée caution solidaire avec la société Sedelka à hauteur de 35 %, en garanties d'ouvertures de crédit et GFA accordées à sa filiale Terranéa pour la réalisation d'opérations d'aménagement :
 - Compte courant de la société : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 500 K€,
 - Opération de Sannerville : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 300 K€,
 - Opération d'Esquay Notre Dame : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 750 K€, une GFA Tranche 1 de 250 K€, une GFA de 950 K€ pour les tranches 2 et 3,
 - Opération d'Hermanville : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 860 K€ et une GFA de 370 K€.
- La SAS Partélios Immobilier s'est portée caution à hauteur de 49 % en garantie d'un emprunt de 595 K€ souscrit par sa filiale la SAS BG Promotion

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

N° 2057

Formulaire obligatoire (article 85A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise :				PARTELIOS IMMOBILIER				Néant:		NON	
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3		
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL	649 659	UM		UN	649 659		
	Prêts (1) (2)			UP	0	UR		US	0		
	Autres immobilisations financières			UT	77 500	UV		UW	77 500		
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA	0		0				
	Autres créances clients			UX	282 159		282 159				
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie *	(Provision pour dépréciation antérieurement constituée *)	UO	ZI	0		0				
	Personnel et comptes rattachés			UY	0		0				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ	0		0				
	Impôts sur les bénéfices			VM	0		0				
	État et autres collectivités publiques	Taxe sur la valeur ajoutée		VB	260 996		260 996				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN	0		0				
	Divers			VP	0		0				
	Groupe et associés (2)			VC	0		0				
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	93		93				
	Charges constatées d'avance				VS	1 579		1 579			
TOTAUX				VT	1 271 987	VU	544 828	VV	727 159		
REVENUS	(1)	- Prêts accordés en cours d'exercice			VD						
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice			VE						
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF						
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d' 1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y	0							0	
Autres emprunts obligataires (1)		7Z	0							0	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG							0	
	à plus d'1 an à l'origine		VH	4 454 778	2 651 551		1 803 227		0		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	1 105 513	105 513						1 000 000	
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	251 401	251 401							
Personnel et comptes rattachés		8C	0	0							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	0	0							
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	0	0						
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	45 380	45 380						
	Obligations cautionnées		VX	0	0						
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	1 329	1 329						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	0	0							
Groupe et associés (2)		VI	2 234 743	2 234 743							
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	19 443	19 443							
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantis *		ZZ	0	0							
Produits constatés d'avance		8L	2 251 540	2 251 540							
TOTAUX		VY	10 364 126	VZ	7 560 898	1 803 227		1 000 000			
REVENUS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	0	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL					
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	0	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

PARTELIOS IMMOBILIER

SAS au capital de 1 080 000 €
Siège social : SAINT-CONTEST (Calvados) 2, rue Martin Luther King
RCS : CAEN 381 923 580

Extrait du Procès-verbal des délibérations de

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 16 AVRIL 2024

Exercice clos le 31 OCTOBRE 2023

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

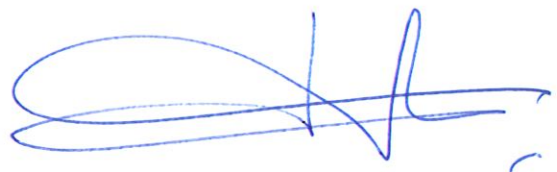
L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice écoulé, arrêté aux termes de la première résolution, à un bénéfice de 383 824,64 €, en report à nouveau.

Après affectation du bénéfice 2023, le compte de report à nouveau est débiteur de 10 987,04 €.

ADOPTION

Cette résolution a été adoptée dans son intégralité par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle le 16 avril 2024.

Fait le 2 mai 2024
M. Pascal FONTEILLE - Président



PARTELIOS IMMOBILIER

Comptes de l'exercice clos au 31/10/2023

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 16 AVRIL 2024

Rapport de gestion

Messieurs les associés,

J'ai l'honneur de vous donner lecture du rapport de gestion de la société, pour l'exercice clos le 31 octobre 2023.

1. Situation et évolution de la société

a. Faits majeurs de l'exercice

Le secteur immobilier est actuellement au cœur d'une crise, notamment liée à l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêt et par voie de conséquence, la difficulté pour les ménages d'accéder au crédit. La capacité d'emprunt de ces derniers a mathématiquement fortement diminué, impactant en premier lieu les primo-accédants.

Par ailleurs, le coût de construction a subi une forte augmentation ces dernières années, en conséquence des ruptures d'approvisionnement durant la crise sanitaire puis de la guerre en Ukraine. L'entrée en vigueur de nouvelles normes environnementales, imposant de nouveaux standards d'isolation thermique, a également contribué à cette hausse.

b. Activité

L'exercice 2023 de Partélios Immobilier a été marqué par la livraison de ses premières opérations avec les 15 logements collectifs de Deauville (11 Accession libre et 4 PSLA) en Juillet 2023 qui a suscité de nombreux retours satisfaisants de la part des acquéreurs mais également de la part des représentants de la commune. Les premiers logements individuels PSLA ont également majoritairement été livrés (4/4 à Thaon, 4/4 à Creully et 2/6 Tilly sur Seulles) avec 5 levées d'option à ce jour. Nous déplorons malheureusement 2 retraits pour problématique de financement.

L'Opération Zélie Délise de 18 Logements (10 Accession Libre + 8 PSLA) à Houlgate est en cours. Il n'y a plus de stock sur cette opération qui sera livrée courant 1er trimestre 2024. Une inauguration sera programmée avec la Mairie début du deuxième trimestre.

Le permis d'aménager obtenu sur un foncier situé à la Guerinière de 17 lots pour la réalisation de maisons de ville à la demande de candidats à l'accession a été transféré à Partelios Habitat en septembre 2023.

2. Evolution prévisible

Partelios Immobilier a été consultée dans le cadre d'un appel à projet restreint de la part de la commune de Douvres-la-Délivrande pour un projet de construction et d'aménagement sur des terrains communaux situés rue de l'Eglise. Le projet s'étend sur 2 sites, il porterait sur 50 lots avec une mixité de logements collectifs et individuels. Partelios Immobilier se joint à BG Promotion, plus expérimenté dans cet exercice, afin de répondre à cette consultation avant le 02 Février 2024.

Le lancement commercial de l'opération *Les Jardins de La bijude*, située à Bieville Beuville sera lancé courant 1^{er} trimestre 2024. Ce projet compte 57 logements répartis sur 4 bâtiments en R+2 dont 1 Bâtiment de 21 Logements en VEFA Partelios Habitat. Les travaux devaient démarrer au dernier trimestre 2024.

Concernant le permis de construire obtenu à Houlgate pour la construction de 25 logements et 1 cabinet médical, le projet sera soumis à un permis de construire modificatif suite à l'agrandissement de la surface du cabinet et l'ajout d'une bande de terrain mitoyenne appartenant à la SNCF et facilitant les conditions d'accessibilité à l'ouvrage. La commercialisation de cette opération pourra débuter une fois l'acquisition de la bande de terrain réalisée, soit au troisième trimestre 2024.

Concernant le changement de dénomination sociale de Partelios Immobilier, le nouveau nom (Inevi Promotion) ainsi que la nouvelle identité visuelle étant définis, le déploiement s'effectuera conjointement avec les autres entités du Pôle privé.

3. Evénements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice

Le 12 décembre 2023, la société Partélios Immobilier a été agréée en qualité de membre de Partélios GIE à effet rétroactif du 1^{er} janvier 2023.

4. Activités de la société en matière de recherche et de développement

Néant.

5. Prises de participation significatives durant l'exercice et activité des filiales

Néant.

6. Activité et résultats des filiales et participations

€

Sociétés	Date d'arrêté de comptes	Capital	Réserves et report à nouveau	Quote part de capital détenue	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non remb.	Montant des cautions - avals fournis par la société	Chiffre d'affaires de l'exercice	Résultat net de l'exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SCCV Le Birdie	31/12/2022	2 400	0	50.00%	1 200	162 252	0	0	-748	0
SAS Terranéa	30/09/2023	1102 500	143 213	18.16%	500 625	480 009	668500	852220	-167 972	0
SCCV Eterville	31/12/2022	1 600	0	50.00%	800	0	0	0	21 070	0
BG Promotion	31/12/2022	3 950	1 687 298	48.99%	4 000 000	0	291550	1 097002	-117 041	0
					4 502 625					0

7. Aliénations d'actions en vue de régulariser des participations croisées

Néant.

8. Montant des dividendes versés au titre des trois derniers exercices

La société n'a pas versé de dividendes au titre des exercices 2020, 2021 et 2022.

9. Dépenses non déductibles

Néant.

10. Délais de paiement des fournisseurs et des clients

Dettes fournisseurs

€

	solde	dont retenues de garantie	dont fact non parvenues	solde des comptes fournisseurs	dont non échues	dont échues -30 j	dont échues 30 à 60 j	dont échues +60 j
Fournisseurs au bilan	251 401	114 693	116 191	20 516	4 328			16 188

Créances clients

	solde	dont non échues	dont échues -30 j	dont échues 30 à 60 j	dont échues +60 j
Clients au bilan	282 159	282 159			0

€

11. Informations sur l'actionnariat

Il n'y a ni actions d'autocontrôle ni actionnariat salarié.

12. Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

	2019	2020	2021	2022	2023
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	48 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Nombre d'actions émises	3 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxes	0	0	0	0	3 102 396
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	-10 943	-64 409	-96 220	-206 497	675 886
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	-10 943	-75 934	-84 695	-206 497	383 825
Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt mais avant amortis. et prov.	-3.65	-5.37	-8.02	-17.21	56.32
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	-3.65	-6.33	-7.06	-17.21	31.99
Dividende brut versé à chaque action	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Personnel					
Nombre de salariés	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
Montant versés au titre des avantages sociaux	0	0	0	0	0

en €



ANNEXE SIMPLIFIEE

Siège social :

2, Rue Martin Luther King
14 280 SAINT-CONTEST

EXERCICE DU 1^{er} NOVEMBRE 2022 AU 31 OCTOBRE 2023

Total du bilan	11 857 984 €
Résultat net (bénéfice)	383 825 €

1. FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE et EVENEMENT POST-CLOTURE

1.1 Faits majeurs de l'exercice

L'exercice 2023 a été marqué par :

- Un contexte géopolitique et économique tendu : poursuite de la guerre en Ukraine, conflit israélo-palestinien, période d'inflation et forte remontée des taux d'intérêt directeurs de la BCE se caractérisant par une hausse significative des intérêts bancaires avec, pour conséquence directe, un accès à l'emprunt bancaire rendu plus difficile pour les ménages.
- Activité de la société : achèvement de trois opérations immobilières (Deauville, Thaon et Creully) représentant un total de 23 logements et vente de 11 logements (les logements PSLA livrés sont en cours de location).

1.2 Evénement post-clôture

La société Partélios Immobilier a été agréée en qualité de membre de Partélios GIE lors de l'AGE de cette dernière le 12 décembre 2023, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Les comptes ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du Plan Comptable Général (PCG) (Règlement ANC 2014-03).
- La société Partélios Immobilier est consolidée dans les comptes du Groupe Arcade-Vyv selon la méthode de la mise en équivalence.

3. COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

3.1 BILAN

3.1.1 Immobilisations – amortissements

- **Immobilisations corporelles** : Les immobilisations sont totalement amorties.

▪ **Immobilisations financières :**

- Voir détail § 5 Tableau des filiales et participations.
- Tableau des mouvements de l'exercice :

€

	A Nouveau 01/11/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2023
Participations	4 502 625			4 502 625
Créances rattachées aux participations	575 211	67 424	374	642 261
Intérêts courus participation	2 234	7 398	2 234	7 398
Autres immobilisations financières	37 356	77 500	37 356	77 500
Total	5 117 426	152 322	39 964	5 229 784

Les créances rattachées aux participations sont des apports en comptes courants réalisés auprès de filiales.

Les autres immobilisations financières sont des indemnités d'immobilisations liées à l'acquisition de fonciers.

3.1.2 Stocks

Les stocks sont constitués des coûts liés aux différentes opérations de promotion immobilière à des fins de revente : acquisition foncière, travaux, frais d'études, frais annexes, frais financiers et honoraires de commercialisation.

Au 31/10/2023 :

- Trois opérations d'accession ont été achevées : elles représentent une valeur de stock de 2 241 K€ après constatation d'une provision pour dépréciation de 292 K€, pour des PSLA dont le prix de vente est inférieur au prix de revient.
- Trois opérations sont en cours de construction pour un montant total de 3 031 K€.

3.1.3 Créances et dettes

- Les créances comprennent notamment :
 - Créances acquéreurs pour 282 K€ : soldes dus par les acquéreurs en VEFA, les appels de fonds étant réalisés selon l'avancement des opérations.
 - Autres créances pour 261 K€ : créances de TVA

Les créances de l'actif circulant sont toutes à échéance de moins d'un an.

- Les dettes au 31/10/2023 comprennent notamment :
 - Des financements liés aux participations financières de la société : encours d'un emprunt bancaire pour 2 231 K€ et apports en comptes courants pour 3 341 K€.
 - Des financements liés aux opérations de promotion immobilière : ouvertures de crédit (y compris intérêts courus) souscrites et utilisées à hauteur de 2 223 K€.
 - Des dettes fournisseurs (251 K€) et fiscales (47 K€)

Cf état n°2057 de la liasse fiscale joint : échéance des créances et des dettes.

3.1.4 Capitaux propres

Mouvements des capitaux propres

	A Nouveau 01/11/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/10/2023
Capital social	1 080 000			1 080 000
Primes d'émission	297 000			297 000
Réserves légales	1 600			1 600
Réserves statutaires	126 246			126 246
Report à nouveau	-188 315		206 497	-394 812
Résultat de l'exercice	-206 497	590 322		383 825
Total	1 110 034	590 322	206 497	1 493 859

Au 31/10/2023, le capital social est divisé en 12 000 actions d'une valeur nominale unitaire de 90 €.

3.1.5 Produits constatés d'avance

Les produits constatés (2 252 K€) sont constitués du produit des ventes en état futur d'achèvement sur des programmes non encore livrés.

3.2 COMPTE DE RESULTAT

3.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (3 102 K€) comprend :

- Le produit des ventes de logements neufs actées (VEFA – PSLA) pour 3 067 K€,
- Le produit des loyers pour les logements PSLA (période de location préalablement à la vente) pour 35 K€.

3.2.2 Achats et production stockée

Les achats stockés sont les dépenses liées aux opérations de promotion immobilière pour 3 916 K€ (terrains, frais d'études, travaux, frais financiers, honoraires de commercialisation...).

Comptablement, les frais financiers sont neutralisés dans le résultat financier par les transferts de charges et intégrés aux coûts de production.

3.2.3 Autres charges et charges externes

Au 31/10/2023, le montant des charges refacturés par Partélios GIE représente 26 K€ au titre des prestations des pôles supports, prestations informatiques et prestations diverses.

3.2.4 Dotations aux provisions sur actif circulant

Au 31/10/2023, une provision pour dépréciation de stock de 292 K€ est comptabilisée pour des logements dont le prix de vente prévisionnel est inférieur au coût de revient prévisionnel.

3.2.5 Résultat financier

Les charges financières (255 K€) sont :

- Les intérêts des avances en comptes courants (cf. 4.2) et intérêts d'emprunt.
- Les pertes rattachées à des participations (cf. 4.2).
- Les intérêts des ouvertures de crédit accordées pour financer des opérations de promotion immobilière. Comptablement, les frais financiers sont neutralisés dans le résultat financier par un transfert de charges (82 K€) et ils sont intégrés aux coûts de production.

Les produits financiers (39 K€) sont les intérêts sur avances en comptes courants consenties aux filiales ainsi que le résultat rattaché à des participations dont 11 K€ (cf. 4.2).

4. ENTREPRISES LIEES

4.1 BILAN

€

	SCCV Le Birdie	SCCV Eterville	Partélios GIE	Terranéa	Groupe Arcade-Vyv	Partélios Ingénierie	Citizim	BG Promotion
<u>Immobilisations financières</u>								
Participations	1 200	800		500 625				4 000 000
Créances rattachées à des participations	162 252			480 009				
Intérêts courus s/créances liées à des participations	5 503			1 896				
<u>Dettes</u>								
Factures non parvenues							44 659	
Associés comptes courants bloqués					1 000 000			
Intérêts courus s/comptes courants associés bloqués					27 814			
Dettes rattachées à des participations		77 699						
Associés comptes courants					1 652 865	450 716		
Intérêts courus s/comptes courants-associés					110 204	20 958		
Créditeurs divers			3 420					
Charges à payer			6 609					

4.2 COMPTE DE RESULTAT

€

	SCCV Le Birdie	SCCV Eterville	Partélios GIE	Terranéa	Partélios Invest.	Cltizim	Groupe Arcade-Vyv	Partélios Ingénierie
Charges								
Honoraires commercialisation						156 656		
Cotisation					16			
Refacturation pôles supports			18 217					
Refacturation prestations informatiques			7 577					
Intérêts s/comptes courants							72 324	20 958
Intérêts s/comptes courants bloqués							26 926	
Pertes créances liées à des participation	374							
Produits								
Produits financiers	6 373	10 535		22 539				

5. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

€

Sociétés	Date d'arrêté de comptes	Capital	Ré-serves et report à nouveau	Quote part de capital détenue	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non remb.	Montant des cautions - avals fournis par la société	Chiffre d'affaires de l'exercice	Résultat net de l'exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SCCV Le Birdie	31/12/2022	2 400	0	50.00%	1 200	162 252	0	0	-748	0
SAS Terranéa	30/09/2023	1102 500	143 213	18.16%	500 625	480 009	668500	852220	-167 972	0
SCCV Eterville	31/12/2022	1 600	0	50.00%	800	0	0	0	21 070	0
BG Promotion	31/12/2022	3 950	1687298	48.99%	4 000 000	0	291550	1 097002	-117 041	0
					4 502 625					0

6. ENGAGEMENTS HORS BILAN

- La société Partélios Immobilier a reçu des accords bancaires pour les ouvertures de crédit au titre du financement des opérations de promotion immobilière en cours. Les ouvertures de crédit sont :
 - A partir du 17/03/2022, un accord de 630 K€ sur 36 mois,
 - A partir du 17/03/2022, un accord de 930 K€ sur 36 mois,
 - A partir du 17/03/2022, un accord de 680 K€ sur 36 mois,
 - A partir du 01/07/2023, un accord de 800 K€ sur 6 mois.

La promesse d'affectation hypothécaire est accordée en garantie de ces financements.

- La société a souscrit le 4/10/2022 un emprunt dont le solde est de 2 231 K€ au 31/10/2023. L'association Partélios Investissement, actionnaire de Partélios Immobilier s'est portée caution solidaire de cette dernière.
- La SAS Partélios Immobilier s'est portée caution solidaire avec la société Sedelka à hauteur de 35 %, en garanties d'ouvertures de crédit et GFA accordées à sa filiale Terranéa pour la réalisation d'opérations d'aménagement :
 - Compte courant de la société : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 500 K€,
 - Opération de Sannerville : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 300 K€,
 - Opération d'Esquay Notre Dame : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 750 K€, une GFA Tranche 1 de 250 K€, une GFA de 950 K€ pour les tranches 2 et 3,
 - Opération d'Hermanville : caution solidaire à hauteur de 35 % pour une ouverture de crédit de 860 K€ et une GFA de 370 K€.
- La SAS Partélios Immobilier s'est portée caution à hauteur de 49 % en garantie d'un emprunt de 595 K€ souscrit par sa filiale la SAS BG Promotion

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

N° 2057

Formulaire obligatoire annexé à la
Loi n° 2003-703 du 18/07/2003

Désignation de l'entreprise :										Néant		NON	
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES				Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILIER	Créances rattachées à des participations				UL	649 659		UM			UN	649 659	
	Prêts (1) (2)				UP	0		UR			US	0	
	Autres immobilisations financières				UT	77 500		UV			UW	77 500	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux				VA	0		0					
	Autres créances clients				UX	282 159		282 159					
	Créance représentative de titres cédés ou remis en garantie *		(Provision pour dépréciation antérieurement constituée *)		UO	0		0					
	Personnel et comptes rattachés				UY	0		0					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				UZ	0		0					
	Impôts sur les bénéfices				VM	0		0					
	État et autres collectivités publiques		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	260 996		260 996					
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				VN	0		0					
	Divers				VP	0		0					
	Groupe et associés (2)				VC	0		0					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)				VR	93		93					
	Charges constatées d'avance					VS	1 579		1 579				
TOTALS					VT	1 271 987		VU	544 828		VV	727 159	
MONTAUX	(1)	- Prêts accordés en cours d'exercice				VD							
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice				VE							
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				VF							
CADRE B		ÉTAT DES DETTES				Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y	0										
Autres emprunts obligataires (1)		7Z	0										
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		à 1 an maximum à l'origine		VG									
		à plus d'1 an à l'origine		VH	4 454 778		2 651 551		1 803 227				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	1 105 513		105 513						1 000 000		
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	251 401		251 401								
Personnel et comptes rattachés		8C	0		0								
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	0		0								
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E		0		0						
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW		45 380		45 380						
	Obligations cautionnées		VX		0		0						
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ		1 329		1 329						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	0		0								
Groupe et associés (2)		VI	2 234 743		2 234 743								
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	19 443		19 443								
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2	0		0								
Produits constatés d'avance		8L	2 251 540		2 251 540								
TOTALS		VY	10 364 126		VZ	7 560 898		1 803 227		1 000 000			
RENTRES	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VI	0		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques		VL				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK	0		* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						