

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	3 644 377		3 644 377	4 207 786	- 563 409	-13,39
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>3 644 377</b>		<b>3 644 377</b>	<b>4 207 786</b>	<b>- 563 409</b>	<b>-13,39</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				19 545	- 19 545	-100
Autres produits			3	5	- 2	-40,00
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>3 644 380</b>	<b>4 227 336</b>	<b>- 582 956</b>	<b>-13,79</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			1 593 155	1 401 641	191 514	13,66
Impôts, taxes et versements assimilés			78 029	46 801	31 228	66,73
Salaires et traitements			1 384 846	1 953 560	- 568 714	-29,11
Charges sociales			468 983	586 059	- 117 076	-19,98
Dotations aux amortissements sur immobilisations			557 699	588 197	- 30 498	-5,18
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			5	6	- 1	-16,67
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>4 082 716</b>	<b>4 576 264</b>	<b>- 493 548</b>	<b>-10,78</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>-438 337</b>	<b>-348 927</b>	<b>- 89 410</b>	<b>25,62</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations			13 242 785	21 800 000	-8 557 215	-39,25
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés			4 043		4 043	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
<b>Total des produits financiers</b>			<b>13 246 828</b>	<b>21 800 000</b>	<b>-8 553 172</b>	<b>-39,23</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			11 897 681	12 341 611	- 443 930	-3,60
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
<b>Total des charges financières</b>			<b>11 897 681</b>	<b>12 341 611</b>	<b>- 443 930</b>	<b>-3,60</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>1 349 147</b>	<b>9 458 389</b>	<b>-8 109 242</b>	<b>-85,74</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>910 810</b>	<b>9 109 462</b>	<b>-8 198 652</b>	<b>-90,00</b>

**Compte de résultat (suite)**

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)	<b>Variation</b>	<b>%</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Total des produits exceptionnels</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	35		35	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 881	48 881		0,00
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>48 916</b>	<b>48 881</b>	<b>35</b>	<b>0,07</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-48 916</b>	<b>-48 881</b>	<b>- 35</b>	<b>0,07</b>
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-2 792 073	-2 887 043	94 970	3,29
<b>Total des Produits</b>	<b>16 891 208</b>	<b>26 027 336</b>	<b>-9 136 128</b>	<b>-35,10</b>
<b>Total des charges</b>	<b>13 237 241</b>	<b>14 079 712</b>	<b>- 842 471</b>	<b>-5,98</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>3 653 968</b>	<b>11 947 624</b>	<b>-8 293 656</b>	<b>-69,42</b>
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

**Bilan**

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net		
Capital souscrit non appelé						
<b>Actif immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres participations	238 244 404		238 244 404	238 244 404		
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL (I)</b>	<b>238 244 404</b>		<b>238 244 404</b>	<b>238 244 404</b>		
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens						
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	2 390 787		2 390 787	2 499 616	- 108 829	
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs				61 432	- 61 432	
. Personnel	222		222		222	
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	527 193		527 193	3 123 196	-2 596 003	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	40 158		40 158	47 556	- 7 398	
. Autres	221 297		221 297	50 584	170 713	
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	10 886 154		10 886 154	1 573 154	9 313 000	
Charges constatées d'avance	172 581		172 581	205 243	- 32 662	
<b>TOTAL (II)</b>	<b>14 238 392</b>		<b>14 238 392</b>	<b>7 560 781</b>	<b>6 677 611</b>	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 403 354		1 403 354	1 961 053	- 557 699	
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>253 886 150</b>		<b>253 886 150</b>	<b>247 766 238</b>	<b>6 119 912</b>	

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)	<b>Variation</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 87 509 090)	87 509 090	88 163 679	- 654 589
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875	322 875	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	431 430		431 430
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	7 171 252		7 171 252
Report à nouveau		-3 319 020	3 319 020
Résultat de l'exercice	3 653 968	11 947 624	-8 293 656
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	107 265	58 384	48 881
<b>TOTAL (I)</b>	<b>99 195 880</b>	<b>97 173 542</b>	<b>2 022 338</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles	70 063 830	68 924 127	1 139 703
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	74 282 438	78 416 635	-4 134 197
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	7 627 865	641 045	6 986 820
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 561 426	1 565 496	- 4 070
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	305 198	302 591	2 607
. Organismes sociaux	216 563	207 271	9 292
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	398 464	416 803	- 18 339
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	103 103	118 728	- 15 625
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	131 383		131 383
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>154 690 270</b>	<b>150 592 695</b>	<b>4 097 575</b>
Écart de conversion passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>253 886 150</b>	<b>247 766 238</b>	<b>6 119 912</b>

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

COGERIAL  
8, chemin de la Terrasse  
Bâtiment H  
31500 Toulouse  
S.A.S. au capital de € 310 000  
378 750 947 R.C.S. Toulouse

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Toulouse

ERNST & YOUNG et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

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

## Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société Greencity Immobilier Holding,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Greencity Immobilier Holding relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

La note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'évaluation des titres de participation qui sont présentés dans le tableau des « Filiales et participations ».

Nos travaux ont consisté à apprécier l'approche retenue par votre société, sur la base des informations disponibles, et à vérifier que l'annexe donne une information appropriée.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 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.

Toulouse et Paris-La Défense, le 7 mai 2024

Les Commissaires aux Comptes

COGERIAL

ERNST & YOUNG et Autres

Jean Lasgleizes

Pierre Lejeune

# **GREENCITY IMMOBILIER HOLDING**

Numéro SIRET : 90189104400025

Code APE : 6630Z

83 rue de Bercy

75012 PARIS

## **COMPTES ANNUELS**

**du 01/01/2023 au 31/12/2023**

---

**Bilan**

Présenté en Euros

<b>ACTIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)			Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)	<b>Variation</b>
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
<b>Actif immobilisé</b>					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	238 244 404		238 244 404	238 244 404	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL (I)</b>	<b>238 244 404</b>		<b>238 244 404</b>	<b>238 244 404</b>	
<b>Actif circulant</b>					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	2 390 787		2 390 787	2 499 616	- 108 829
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs				61 432	- 61 432
. Personnel	222		222		222
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices	527 193		527 193	3 123 196	-2 596 003
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	40 158		40 158	47 556	- 7 398
. Autres	221 297		221 297	50 584	170 713
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	10 886 154		10 886 154	1 573 154	9 313 000
Charges constatées d'avance	172 581		172 581	205 243	- 32 662
<b>TOTAL (II)</b>	<b>14 238 392</b>		<b>14 238 392</b>	<b>7 560 781</b>	<b>6 677 611</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 403 354		1 403 354	1 961 053	- 557 699
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>253 886 150</b>		<b>253 886 150</b>	<b>247 766 238</b>	<b>6 119 912</b>

**Bilan (suite)**

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)	<b>Variation</b>
<b>Capitaux Propres</b>			
Capital social ou individuel (dont versé : 87 509 090)	87 509 090	88 163 679	- 654 589
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	322 875	322 875	
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	431 430		431 430
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	7 171 252		7 171 252
Report à nouveau		-3 319 020	3 319 020
Résultat de l'exercice	3 653 968	11 947 624	-8 293 656
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées	107 265	58 384	48 881
<b>TOTAL (I)</b>	<b>99 195 880</b>	<b>97 173 542</b>	<b>2 022 338</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>TOTAL (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>TOTAL (III)</b>			
<b>Emprunts et dettes</b>			
Emprunts obligataires convertibles	70 063 830	68 924 127	1 139 703
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	74 282 438	78 416 635	-4 134 197
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	7 627 865	641 045	6 986 820
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 561 426	1 565 496	- 4 070
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	305 198	302 591	2 607
. Organismes sociaux	216 563	207 271	9 292
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	398 464	416 803	- 18 339
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	103 103	118 728	- 15 625
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	131 383		131 383
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>154 690 270</b>	<b>150 592 695</b>	<b>4 097 575</b>
Écart de conversion passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>253 886 150</b>	<b>247 766 238</b>	<b>6 119 912</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	3 644 377		3 644 377	4 207 786	- 563 409	-13,39
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>3 644 377</b>		<b>3 644 377</b>	<b>4 207 786</b>	<b>- 563 409</b>	<b>-13,39</b>
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				19 545	- 19 545	-100
Autres produits		3	3	5	- 2	-40,00
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>3 644 380</b>	<b>4 227 336</b>	<b>- 582 956</b>	<b>-13,79</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			1 593 155	1 401 641	191 514	13,66
Impôts, taxes et versements assimilés			78 029	46 801	31 228	66,73
Salaires et traitements			1 384 846	1 953 560	- 568 714	-29,11
Charges sociales			468 983	586 059	- 117 076	-19,98
Dotations aux amortissements sur immobilisations			557 699	588 197	- 30 498	-5,18
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges		5	5	6	- 1	-16,67
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>4 082 716</b>	<b>4 576 264</b>	<b>- 493 548</b>	<b>-10,78</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>-438 337</b>	<b>-348 927</b>	<b>- 89 410</b>	<b>25,62</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations			13 242 785	21 800 000	-8 557 215	-39,25
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés			4 043		4 043	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
<b>Total des produits financiers</b>			<b>13 246 828</b>	<b>21 800 000</b>	<b>-8 553 172</b>	<b>-39,23</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			11 897 681	12 341 611	- 443 930	-3,60
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
<b>Total des charges financières</b>			<b>11 897 681</b>	<b>12 341 611</b>	<b>- 443 930</b>	<b>-3,60</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>1 349 147</b>	<b>9 458 389</b>	<b>-8 109 242</b>	<b>-85,74</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>			<b>910 810</b>	<b>9 109 462</b>	<b>-8 198 652</b>	<b>-90,00</b>

**Compte de résultat (suite)**

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)	<b>Variation</b>	<b>%</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>Total des produits exceptionnels</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	35		35	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	48 881	48 881		0,00
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>48 916</b>	<b>48 881</b>	<b>35</b>	<b>0,07</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-48 916</b>	<b>-48 881</b>	<b>- 35</b>	<b>0,07</b>
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-2 792 073	-2 887 043	94 970	3,29
<b>Total des Produits</b>	<b>16 891 208</b>	<b>26 027 336</b>	<b>-9 136 128</b>	<b>-35,10</b>
<b>Total des charges</b>	<b>13 237 241</b>	<b>14 079 712</b>	<b>- 842 471</b>	<b>-5,98</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>3 653 968</b>	<b>11 947 624</b>	<b>-8 293 656</b>	<b>-69,42</b>
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

## Annexe

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total est de 253 886 149,78 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 3 653 967,58 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

---

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

#### Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Composition du capital social
- Variation des capitaux propres
- Obligations convertibles

### ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
  - Dettes garanties par sûretés réelles
  - Honoraires des Commissaires Aux Comptes
  - Effectif moyen
  - Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés
  - Liste des filiales et participations
-

## Règles et méthodes comptables

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. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

La société a acquis le 20/10/2021 les titres de la SAS Green City Immobilier pour un montant de 238 000 000 €.

La valeur brute est constituée par ce prix d'achat auquel sont rattachés les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Ces droits et frais d'acquisition s'établissent à 244 404 € au 31 décembre 2023 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 107 265 € d'amortissement cumulé au 31 décembre 2023 après une dotation exceptionnelle 2023 de 48 881 €.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de Green City Immobilier et des filiales sous-jacentes. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quote-part de résultat des programmes logés dans la société, et des perspectives de résultats des filiales.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent:

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Le résultat social de la société GREEN CITY IMMOBILIER, ainsi que celui de consolidation réalisé à son niveau incluant ses filiales, sont conformes aux attentes et dans la continuité de ceux ayant contribué à la détermination du prix d'acquisition.

Il n'y a donc pas de perte de valeur pouvant entraîner la constatation d'une dépréciation.

### **CREANCES ET DETTES**

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES : FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT**

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement.

Ils ont été activés pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans. L'amortissement 2023 représente une charge d'exploitation de 557 699 €.

### **Changements de méthode**

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code de Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

### **Informations complémentaires pour donner une image fidèle**

#### ***Intégration fiscale :***

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) et s'est constituée société tête de groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La société a comptabilisé en charge l'impôt sur les bénéfices, comme si elle était seule, et les économies d'impôt liées au régime de l'intégration fiscale.

Ses filiales ont comptabilisé en charge l'impôt sur les sociétés comme si elles étaient seules.

L'impact de l'intégration fiscale sur les comptes est un produit de 2 792 073 €.

Le solde de l'impôt sur les bénéfices du groupe au 31 décembre 2023 est une créance de 527 193 € compte tenu des acomptes versés.

---

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence	238 244 404		
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>238 244 404</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>238 244 404</b>		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence			238 244 404	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>			<b>238 244 404</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>238 244 404</b>	

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 961 053		557 699	1 403 354
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	58 384	48 880		107 265
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>58 384</b>	<b>48 880</b>		<b>107 265</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>58 384</b>	<b>48 880</b>		<b>107 265</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		48 881		

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 390 787	2 390 787	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	222	222	
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	527 193	527 193	
- T.V.A	40 158	40 158	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés	3 028	3 028	
- Divers			
Groupe et associés	218 269	218 269	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	172 581	172 581	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 352 238</b>	<b>3 352 238</b>	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	70 063 830		70 063 830	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	74 282 438	5 101 291	69 181 148	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 561 426	338 266	1 223 160	
Personnel et comptes rattachés	305 198	305 198		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	216 563	216 563		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	398 464	398 464		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	103 103	103 103		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	7 627 865	7 627 865		
Autres dettes	131 383	131 383		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>154 690 270</b>	<b>14 222 133</b>	<b>140 468 138</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 077 200			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

**Produits et avoirs à recevoir**

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	2 579
<b>TOTAL</b>	<b>2 579</b>

**Charges à payer et avoirs à établir**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	4 672 620
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 024 091
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 368 735
Dettes fiscales et sociales	349 320
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
<b>TOTAL</b>	<b>7 414 766</b>

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	172 581	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>172 581</b>	

**Charges à répartir sur plusieurs exercices**

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	2 668 460	En % des intérêts sur l'emprunt
Amortissements cumulés	-1 265 106	
<b>TOTAL</b>	<b>1 403 354</b>	

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice	88 163 679	1,00 €
Actions émises pendant l'exercice		
Actions remboursées pendant l'exercice (1)	-654 589	1,00 €
Actions composant le capital social en fin d'exercice (2)	87 509 090	1,00 €

(1) Réduction du capital social par voie de rachat d'une partie des actions de préférence de catégorie A' décidée de façon unanime par les associés en date du 26 juin 2023.

(2) A la clôture de l'exercice, le capital social est divisé en 87 509 090 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 15 859 500 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 7 673 465 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

**Variation des capitaux propres**

	Capitaux propres clôture N-1	Affectation du résultat	Provisions	Réduction de capital	Distribution de dividendes	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social	88 163 679			-654 589			87 509 090
Prime d'émission	322 875						322 875
Réserve légale		431 430					431 430
Autres réserves		8 197 174			-1 025 922		7 171 252
Report à nouveau	-3 319 020	3 319 020					
Résultat de l'exercice	11 947 624	-11 947 624				3 653 968	3 653 968
Provisions règlementées	58 384		48 881				107 265
Total des capitaux propres	97 173 542		48 881	-654 589	-1 025 922	3 653 968	99 195 880

**Obligations convertibles**

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1,00 €	65 391 210

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans (soit en 2028), ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 57,23%.

**Engagements financiers**

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	141 913
<b>TOTAL</b>	<b>141 913</b>
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
<b>TOTAL</b>	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

**Dettes garanties par des sûretés réelles**

	Montant initial	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399	70 063 830
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476	74 282 438
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
<b>TOTAL</b>	<b>155 048 875</b>	<b>144 346 268</b>

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

<b>Ratio</b>	<b>Seuil à respecter au 31/12/2023</b>
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

**Honoraires des Commissaires aux Comptes**

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	100 531
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	
<b>TOTAL</b>	<b>100 531</b>

**Effectif moyen**

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

**Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés**

Engagements	Dirigeants	Autres	Provisions
Pensions et indemnités assimilées			
Compléments de retraite pour personnel en activité			
Compléments de retraite et indemnités assimilées pour personnel à la retraite			
Indemnités de départ à la retraite et autres indemnités pour personnel en activité		141 913	
<b>TOTAL</b>		<b>141 913</b>	

**Commentaires :**

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) \* Nb de mois acquis au moment du départ \* (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) \* Taux de turnover \* Taux de mortalité \* Taux de progression salariale \* Taux d'actualisation financière \* Taux de charges sociales

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 3,30 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %



**GREENCITY IMMOBILIER HOLDING**  
**Société par actions simplifiée au capital de 87 509 090 €**  
**Siège social : 83 Rue de Bercy**  
**75012 PARIS**  
**RCS PARIS 901 891 044**

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 13 MAI 2024**

**TROISIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 3 653 968 euros comme suit :

- la somme de .....	182 698 €
au compte " <i>Réserve légale</i> ",	
- le solde, soit la somme de .....	3 471 270 €
au compte " <i>Autres réserves</i> ",	
	_____
Total .....	3 653 968 €

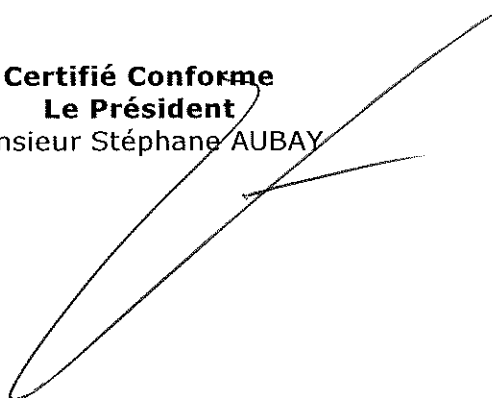
**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.**

**CINQUIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal, de la présente assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.**

**Certifié Conforme**  
**Le Président**  
Monsieur Stéphane AUBAY



*Certifié Conforme*

*Jean*

## **Annexe**

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total est de 253 886 149,78 € et au compte de résultat de l'exercice dégagant un résultat de 3 653 967,58 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

#### Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Composition du capital social
- Variation des capitaux propres
- Obligations convertibles

### ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Dettes garanties par sûretés réelles
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Effectif moyen
- Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés
- Liste des filiales et participations

## Règles et méthodes comptables

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. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

La société a acquis le 20/10/2021 les titres de la SAS Green City Immobilier pour un montant de 238 000 000 €.

La valeur brute est constituée par ce prix d'achat auquel sont rattachés les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition.

Ces droits et frais d'acquisition s'établissent à 244 404 € au 31 décembre 2023 et donnent lieu à un amortissement dérogatoire sur 5 ans, soit 107 265 € d'amortissement cumulé au 31 décembre 2023 après une dotation exceptionnelle 2023 de 48 881 €.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de Green City Immobilier et des filiales sous-jacentes. Cette valeur d'utilité est évaluée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, quote-part qui intègre les quote-part de résultat des programmes logés dans la société, et des perspectives de résultats des filiales.

Pour apprécier la valeur d'utilité des filiales du groupe, la direction procède à des estimations et retient des hypothèses qui sont établies à partir de l'expérience passée et de l'anticipation de l'évolution des marchés dans lesquels opèrent ces sociétés, ou d'autres facteurs considérés comme raisonnables au regard des circonstances.

Les principaux domaines sur lesquels portent ces hypothèses et estimations concernent:

- les prévisions de résultat des programmes immobiliers ;
- les plans d'affaires pour les prochains exercices.

Les hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers et la réalisation des budgets prévisionnels à moyen terme utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation pourraient être impactés par le contexte économique et les évolutions réglementaires, notamment les mesures gouvernementales d'incitations fiscales.

Le résultat social de la société GREEN CITY IMMOBILIER, ainsi que celui de consolidation réalisé à son niveau incluant ses filiales, sont conformes aux attentes et dans la continuité de ceux ayant contribué à la détermination du prix d'acquisition. Il n'y a donc pas de perte de valeur pouvant entraîner la constatation d'une dépréciation.

### **CREANCES ET DETTES**

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES : FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT**

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement.

Ils ont été activés pour un montant de 2 668 460 € et amortis au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans. L'amortissement 2023 représente une charge d'exploitation de 557 699 €.

### **Changements de méthode**

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

### **Informations complémentaires pour donner une image fidèle**

#### ***Intégration fiscale :***

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) et s'est constituée société tête de groupe à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

La société a comptabilisé en charge l'impôt sur les bénéfices, comme si elle était seule, et les économies d'impôt liées au régime de l'intégration fiscale.

Ses filiales ont comptabilisé en charge l'impôt sur les sociétés comme si elles étaient seules.

L'impact de l'intégration fiscale sur les comptes est un produit de 2 792 073 €.

Le solde de l'impôt sur les bénéfices du groupe au 31 décembre 2023 est une créance de 527 193 € compte tenu des acomptes versés.

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	238 244 404		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>238 244 404</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>238 244 404</b>		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			238 244 404	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>			<b>238 244 404</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>238 244 404</b>	

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>					

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 961 053		557 699	1 403 354
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	58 384	48 880		107 265
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>58 384</b>	<b>48 880</b>		<b>107 265</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>58 384</b>	<b>48 880</b>		<b>107 265</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		48 881		

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 390 787	2 390 787	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	222	222	
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	527 193	527 193	
- T.V.A	40 158	40 158	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés	3 028	3 028	
- Divers			
Groupe et associés	218 269	218 269	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	172 581	172 581	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 352 238</b>	<b>3 352 238</b>	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	70 063 830		70 063 830	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	74 282 438	5 101 291	69 181 148	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 561 426	338 266	1 223 160	
Personnel et comptes rattachés	305 198	305 198		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	216 563	216 563		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	398 464	398 464		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	103 103	103 103		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	7 627 865	7 627 865		
Autres dettes	131 383	131 383		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>154 690 270</b>	<b>14 222 133</b>	<b>140 468 138</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 077 200			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

**Produits et avoirs à recevoir**

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	2 579
<b>TOTAL</b>	<b>2 579</b>

**Charges à payer et avoirs à établir**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	4 672 620
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 024 091
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 368 735
Dettes fiscales et sociales	349 320
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir)	
<b>TOTAL</b>	<b>7 414 766</b>

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	172 581	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>172 581</b>	

**Charges à répartir sur plusieurs exercices**

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	2 668 460	En % des intérêts sur l'emprunt
Amortissements cumulés	-1 265 106	
<b>TOTAL</b>	<b>1 403 354</b>	

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au début de l'exercice	88 163 679	1,00 €
Actions émises pendant l'exercice		
Actions remboursées pendant l'exercice (1)	-654 589	1,00 €
Actions composant le capital social en fin d'exercice (2)	87 509 090	1,00 €

(1) Réduction du capital social par voie de rachat d'une partie des actions de préférence de catégorie A' décidée de façon unanime par les associés en date du 26 juin 2023.

(2) A la clôture de l'exercice, le capital social est divisé en 87 509 090 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 15 859 500 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 7 673 465 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

**Variation des capitaux propres**

	Capitaux propres clôture N-1	Affectation du résultat	Provisions	Réduction de capital	Distribution de dividendes	Résultat de l'exercice	Capitaux propres clôture N
Capital social	88 163 679			-654 589			87 509 090
Prime d'émission	322 875						322 875
Réserve légale		431 430					431 430
Autres réserves		8 197 174			-1 025 922		7 171 252
Report à nouveau	-3 319 020	3 319 020					
Résultat de l'exercice	11 947 624	-11 947 624				3 653 968	3 653 968
Provisions règlementées	58 384		48 881				107 265
Total des capitaux propres	97 173 542		48 881	-654 589	-1 025 922	3 653 968	99 195 880

**Obligations convertibles**

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1,00 €	65 391 210

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans (soit en 2028), ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 57,23%.

**Engagements financiers**

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	141 913
<b>TOTAL</b>	<b>141 913</b>
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
<b>TOTAL</b>	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

**Dettes garanties par des sûretés réelles**

	Montant initial	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	72 159 399	70 063 830
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889 476	74 282 438
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
<b>TOTAL</b>	<b>155 048 875</b>	<b>144 346 268</b>

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

<b>Ratio</b>	<b>Seuil à respecter au 31/12/2023</b>
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

**Honoraires des Commissaires aux Comptes**

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	100 531
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes	
<b>TOTAL</b>	<b>100 531</b>

**Effectif moyen**

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

**Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés**

Engagements	Dirigeants	Autres	Provisions
Pensions et indemnités assimilées			
Compléments de retraite pour personnel en activité			
Compléments de retraite et indemnités assimilées pour personnel à la retraite			
Indemnités de départ à la retraite et autres indemnités pour personnel en activité		141 913	
<b>TOTAL</b>		<b>141 913</b>	

**Commentaires :**

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) \* Nb de mois acquis au moment du départ \* (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) \* Taux de turnover \* Taux de mortalité \* Taux de progression salariale \* Taux d'actualisation financière \* Taux de charges sociales

- Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies 3,30 %
- Taux de charges patronales moyen pour les cadres 38,00 %
- Taux d'évolution salariale minimum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale maximum 2,00 %
- Taux d'évolution salariale moyen 2,00 %

## Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
GREEN CITY IMMOBILIER 31 Toulouse	117 648	67 715 033	100	238 244 404	238 244 404			29 623 289	+17 606 891	13 000 000
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										