

Bordereau attestant l'exactitude des informations - VERSAILLES - 7803 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 08/07/2024 - 14409 - 1997 B 02629 - 414 445 965 - Financière Chaptal

"FINANCIERE CHAPTAL"

Société par actions simplifiée au capital de 868.928,81 €

Siège social : VELIZY VILLACOUBLAY (78140)

39, avenue de l'Europe

414 445 965 RCS VERSAILLES

(la « Société »)

COMPTES ANNUELS

AU 31 DECEMBRE 2023

**Certifiés sincères et véritables par
Le Président**



Jean-Baptiste Dewavrin

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
Actif immobilisé				
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	4 404 746,20	330 003,96	4 074 742,24	4 075 142,24
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	14 528 837,17		14 528 837,17	14 528 837,17
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	18 933 583,37	330 003,96	18 603 579,41	18 603 979,41
Actif circulant				
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				
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				264,52
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	8 429,09		8 429,09	15 995,23
. Autres	12 982 281,45	22 243,00	12 960 038,45	9 960 296,81
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 478 650,93		1 478 650,93	2 682 014,49
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance				
TOTAL (II)	14 469 361,47	22 243,00	14 447 118,47	12 658 571,05
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	33 402 944,84	352 246,96	33 050 697,88	31 262 550,46

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 868 928,81)	868 928,81	868 928,81
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	6 669 195,20	6 669 195,20
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	86 892,88	86 892,88
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	21 350 213,38	19 626 812,72
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	2 230 089,45	1 723 400,66
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	31 205 319,72	28 975 230,27
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	1 666 666,66	2 222 222,21
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	60 077,00	19 948,00
. Associés	3 043,07	3 043,07
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 218,32	26 628,39
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		261,52
. Etat, impôts sur les bénéfices	101 179,00	15 217,00
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	194,11	
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	1 845 378,16	2 287 320,19
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	33 050 697,88	31 262 550,46

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services					
Chiffres d'affaires Nets					
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			37 396,00		37 396
Autres produits				88,53	- 89
Total des produits d'exploitation (I)			37 396,00	88,53	37 307
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 approv.)					
Autres achats et charges externes			11 893,64	85 963,63	- 74 070
Impôts, taxes et versements assimilés					
Salaires et traitements					
Charges sociales			845,00	1 285,00	- 440
Dotations aux amortissements sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant				37 396,00	- 37 396
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			33 924,34	47,28	33 877
Total des charges d'exploitation (II)			46 662,98	124 691,91	- 78 029
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-9 266,98	-124 603,38	115 336
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations			1 877 402,80	1 700 192,27	177 211
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés			593 053,19	222 666,49	370 387
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)			2 470 455,99	1 922 858,76	547 597
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés			65 684,56	26 958,44	38 726
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			65 684,56	26 958,44	38 726
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			2 404 771,43	1 895 900,32	508 871
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			2 395 504,45	1 771 296,94	624 208

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		136 332,00	- 136 332
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits exceptionnels (VII)		136 332,00	- 136 332
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	400,00	120 491,28	- 120 091
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
Total des charges exceptionnelles (VIII)	400,00	120 491,28	- 120 091
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-400,00	15 840,72	- 16 241
Participation des salariés (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)	165 015,00	63 737,00	101 278
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 507 851,99	2 059 279,29	448 573
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	277 762,54	335 878,63	- 58 116
RESULTAT NET	2 230 089,45	1 723 400,66	506 689
Dont Crédit-bail mobilier			
Dont Crédit-bail immobilier			

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2023 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2022 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 33 050 697,88 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 2 230 089,45 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 18/04/2024 par les dirigeants.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France et conformément aux dispositions de l'Autorité des Normes Comptables n°2018-01 du 28 avril 2018, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 8 octobre 2018.

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- 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 :

- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Participations et titres immobilisés : la valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision est constituée du montant de la différence.
- Frais d'acquisition des titres de participations ou titres immobilisés : la société a opté pour la déduction immédiate comptablement. Fiscalement la déduction de ces frais est étalée sur 5 ans.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 18 933 583 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	18 933 983		400	18 933 583
TOTAL	18 933 983		400	18 933 583

Amortissements et provisions d'actif = 330 004 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	330 004			330 004
TOTAL	330 004			330 004

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
TOTAL				

Etat des créances = 12 990 711 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	12 990 711	12 990 711	
TOTAL	12 990 711	12 990 711	

Provisions pour dépréciation = 22 243 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers	59 639		37 396		22 243
Comptes financiers					
TOTAL	59 639		37 396		22 243

Produits à recevoir par postes du bilan = 26 521 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	13 638
Disponibilités	12 883
TOTAL	26 521

Annexes aux comptes annuels (suite)**NOTES SUR LE BILAN PASSIF****Capital social = 868 929 E**

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	56998	15,24	868 929
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	56998	15,24	868 929

Etat des dettes = 1 845 378 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	1 666 667	555 556	1 111 111	
Dettes financières diverses	63 120	63 120		
Fournisseurs	14 218	14 218		
Dettes fiscales & sociales	101 179	101 179		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	194	194		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1 845 378	734 267	1 111 111	

Charges à payer par postes du bilan = 70 877 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	60 077
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	10 800
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	
TOTAL	70 877

Informations complémentaires sur le bilan passif**Engagements**

-Emprunt finançant l'acquisition des titres immobilisés et titres de participations :

Montant des emprunts restant dus au 31/12/2023 : 1 111 111 euros

Nantissement des titres à hauteur de 12 710 000 euros en garantie de l'emprunt

Annexes aux comptes annuels (suite)**AUTRES INFORMATIONS*****Honoraires des Commissaires Aux Comptes***

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	7 200
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
TOTAL	7 200

Annexes aux comptes annuels (suite)***Autres informations complémentaires***

En 2004, la société Financière Chaptal a souscrit lors de la création de la SNC DP Immobilier 50 % du capital de la SNC.

La SNC DP Immobilier clôture ses comptes au 30/06 de chaque année.

Il en résulte un engagement lié à sa responsabilité d'associé.

Le montant au 31/12/2023 du passif à l'égard des tiers de la SNC DP Immobilier (à l'exception des dettes envers les associés) est d'environ : 1 077 KE

Les emprunts de la SNC DP Immobilier ont permis de financer les biens immobiliers de la SNC
au 31/12/2023, l'actif immobilier est d'environ : 3 625 KE

Annexes aux comptes annuels (suite)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

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. II.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL Hoteldev	4 401 000	375 939	75	3 301 250	3 301 250	10 893 606		473 065	-143 979	
SAS GL Dev	91 839	-37 913	51	46 839	46 839	495 083			-50 958	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
SNC DP Immobilier (30/06/2023)	1 500		50	750	750	966 069		530 936	134 874	
Fat Lease développement	5 106 264	-2 158 548	28	675 903	675 903			2 074 785	442 018	
Newton Club Deal 1	401 000		12	50 000	50 000	217 638				
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

*Observations complémentaires***FILIALES ET PARTICIPATIONS**

En ce qui concerne la SNC DP Immobilier, les informations indiquées ci-dessus sont celles figurant à la date de clôture soit le 30/06/2023

Par contre, les prêts et avances indiqués ci-dessus d'un montant de 966 069 euros consenties à la SNC DP Immobilier sont ceux figurant à l'actif de la société Financière Chaptal au 31/12/2023

La société Financière Chaptal détient 5.94% du capital de la société Bleu comme Gris au 31/12/2023

En date du 25 novembre 2019, le tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SAS Bleu comme Gris

En date du 15 mai 2020, un jugement prononçant la liquidation judiciaire a désigné le liquidateur de la SAS Bleu comme Gris

Valeur Brute des titres détenus : 330 004 euros

Valeur nette des titres détenus : 0 euros

Les titres ont fait l'objet d'une provision à 100 % au 31/12/2019

L'avance en compte courant consentie d'un montant de 22 243 euros a fait l'objet d'une provision à 100% au 31/12/2019

AUTRES TITRES IMMOBILISES : 14 528 837 euros (ne figurant pas sur le tableau ci-dessus)

La société Financière Chaptal détient 7.45 % du capital de la société Pomona au 31/12/2023.

Ces titres sont assimilés fiscalement à des titres de participation et bénéficient du régime des sociétés mères et des plus-values long terme.

La société Financière Chaptal a encaissé 1 809 966 euros de dividendes en 2023 de la société Pomona

Valeur brute et nette des titres détenus : 14 411 663 euros

Titres immobilisés TIAP

La société HD Investissements a acquis 1.34 % du capital de la société La Casa Immobilier en 2021

Valeur brute et nette des titres détenus : 66 666 euros

Avance en compte courant consentie d'un montant de 374 004 euros

La société HD Investissements a acquis 0.30 % du capital de la société La Casa en 2021

Valeur brute et nette des titres détenus : 50 508 euros

"FINANCIERE CHAPTAL"

Société par actions simplifiée au capital de 868.928,81 €
Siège social : VELIZY VILLACOUBLAY (78140)
39, avenue de l'Europe
414 445 965 RCS VERSAILLES

(ci-après, la "Société")

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
EN DATE DU 11 JUIN 2024

AFFECTATION DU RESULTAT

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

[...]

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 2.230.089,45 €, en intégralité au poste "Autres réserves" dont le solde de 21.350.213,38 € est ainsi porté à la somme de 23.580.302,83 €.

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a pas eu de distribution à dividende au titre des trois derniers exercices.

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

[...]

Le Président
Monsieur Jean-Baptiste DEWAVRIN





Frank Bitbol
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

FINANCIERE CHAPTAL

Siège social : 39 avenue de l'Europe – 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
Société par actions simplifiée au capital de 868.928,81€
RCS 414 445 965 VERSAILLES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2023

21, place Jules Ferry - 92120 Montrouge
Téléphone-Fax : 01 57 63 90 41 - Portable : 06 19 99 40 70
Email : bitbol@bitbol.org - Site internet : www.bitbol.org
Siret : 408 118 586 00036 - tva intracommunautaire fr 42 408 118 586

Inscrit à l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris-Île de France
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles des Commissaires aux Comptes
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

FINANCIERE CHAPTAL

Siège social : 39 avenue de l'Europe – 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
Société par actions simplifiée au capital de 868.928,81€
RCS 414 445 965 VERSAILLES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société FINANCIERE CHAPTAL,

Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société FINANCIERE CHAPTAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie 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

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de mon rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-10 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, je porte à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon mon jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice notamment de la valorisation des immobilisations financières réalisée selon les règles et les méthodes comptables décrites dans les notes de l'annexe. J'ai vérifié le bien-fondé de ces règles et méthodes et me suis assuré de leur correcte application et description dans l'annexe aux états financiers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

J'atteste de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations données relatives aux délais de paiements 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon 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, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Fait à Montrouge, le 06 juin 2024

Le commissaire aux comptes



Frank BITBOL

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
Actif immobilisé				
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	4 404 746,20	330 003,96	4 074 742,24	4 075 142,24
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	14 528 837,17		14 528 837,17	14 528 837,17
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	18 933 583,37	330 003,96	18 603 579,41	18 603 979,41
Actif circulant				
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				
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				264,52
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	8 429,09		8 429,09	15 995,23
. Autres	12 982 281,45	22 243,00	12 960 038,45	9 960 296,81
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 478 650,93		1 478 650,93	2 682 014,49
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Charges constatées d'avance				
TOTAL (II)	14 469 361,47	22 243,00	14 447 118,47	12 658 571,05
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	33 402 944,84	352 246,96	33 050 697,88	31 262 550,46

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)
<i>Capitaux Propres</i>		
Capital social ou individuel (dont versé : 868 928,81)	868 928,81	868 928,81
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	6 669 195,20	6 669 195,20
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	86 892,88	86 892,88
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	21 350 213,38	19 626 812,72
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	2 230 089,45	1 723 400,66
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	31 205 319,72	28 975 230,27
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
<i>Provisions pour risques et charges</i>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
<i>Emprunts et dettes</i>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	1 666 666,66	2 222 222,21
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	60 077,00	19 948,00
. Associés	3 043,07	3 043,07
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 218,32	26 628,39
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		261,52
. Etat, impôts sur les bénéfices	101 179,00	15 217,00
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	194,11	
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	1 845 378,16	2 287 320,19
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	33 050 697,88	31 262 550,46

Compte de résultat

Présenté en Euros

		Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation absolue	
		France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises							
Production vendue biens							
Production vendue services							
Chiffres d'affaires Nets							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				37 396,00		37 396	
Autres produits					88,53	- 89	
Total des produits d'exploitation (I)				37 396,00	88,53	37 307	
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 approv.)							
Autres achats et charges externes				11 893,64	85 963,63	- 74 070	
Impôts, taxes et versements assimilés							
Salaires et traitements							
Charges sociales				845,00	1 285,00	- 440	
Dotations aux amortissements sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur immobilisations							
Dotations aux provisions sur actif circulant					37 396,00	- 37 396	
Dotations aux provisions pour risques et charges							
Autres charges				33 924,34	47,28	33 877	
Total des charges d'exploitation (II)				46 662,98	124 691,91	- 78 029	
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)				-9 266,98	-124 603,38	115 336	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							
Produits financiers de participations				1 877 402,80	1 700 192,27	177 211	
Produits des autres valeurs mobilières et créances							
Autres intérêts et produits assimilés				593 053,19	222 666,49	370 387	
Reprises sur provisions et transferts de charges							
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement							
Total des produits financiers (V)				2 470 455,99	1 922 858,76	547 597	
Dotations financières aux amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées				65 684,56	26 958,44	38 726	
Différences négatives de change							
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement							
Total des charges financières (VI)				65 684,56	26 958,44	38 726	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)				2 404 771,43	1 895 900,32	508 871	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)				2 395 504,45	1 771 296,94	624 208	

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		136 332,00	- 136 332
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits exceptionnels (VII)		136 332,00	- 136 332
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	400,00	120 491,28	- 120 091
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
Total des charges exceptionnelles (VIII)	400,00	120 491,28	- 120 091
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-400,00	15 840,72	- 16 241
Participation des salariés (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)	165 015,00	63 737,00	101 278
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 507 851,99	2 059 279,29	448 573
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	277 762,54	335 878,63	- 58 116
RESULTAT NET	2 230 089,45	1 723 400,66	506 689
Dont Crédit-bail mobilier			
Dont Crédit-bail immobilier			

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2023 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2022 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 33 050 697,88 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 2 230 089,45 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 18/04/2024 par les dirigeants.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France et conformément aux dispositions de l'Autorité des Normes Comptables n°2018-01 du 28 avril 2018, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 8 octobre 2018.

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- 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 :

- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Participations et titres immobilisés : la valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision est constituée du montant de la différence.
- Frais d'acquisition des titres de participations ou titres immobilisés : la société a opté pour la déduction immédiate comptablement. Fiscalement la déduction de ces frais est étalée sur 5 ans.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Annexes aux comptes annuels (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 18 933 583 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	18 933 983		400	18 933 583
TOTAL	18 933 983		400	18 933 583

Amortissements et provisions d'actif = 330 004 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	330 004			330 004
TOTAL	330 004			330 004

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
TOTAL				

Etat des créances = 12 990 711 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	12 990 711	12 990 711	
TOTAL	12 990 711	12 990 711	

Provisions pour dépréciation = 22 243 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers	59 639		37 396		22 243
Comptes financiers					
TOTAL	59 639		37 396		22 243

Produits à recevoir par postes du bilan = 26 521 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	13 638
Disponibilités	12 883
TOTAL	26 521

Annexes aux comptes annuels (suite)**NOTES SUR LE BILAN PASSIF****Capital social = 868 929 E**

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	56998	15,24	868 929
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	56998	15,24	868 929

Etat des dettes = 1 845 378 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	1 666 667	555 556	1 111 111	
Dettes financières diverses	63 120	63 120		
Fournisseurs	14 218	14 218		
Dettes fiscales & sociales	101 179	101 179		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	194	194		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1 845 378	734 267	1 111 111	

Charges à payer par postes du bilan = 70 877 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	60 077
Emp.& dettes financières div.	
Fournisseurs	10 800
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	
TOTAL	70 877

Informations complémentaires sur le bilan passif

Engagements

-Emprunt finançant l'acquisition des titres immobilisés et titres de participations :

Montant des emprunts restant dus au 31/12/2023 :1 111 111 euros

Nantissement des titres à hauteur de 12 710 000 euros en garantie de l'emprunt

Annexes aux comptes annuels (suite)**AUTRES INFORMATIONS***Honoraires des Commissaires Aux Comptes*

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	7 200
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de service	
TOTAL	7 200

Annexes aux comptes annuels (suite)*Autres informations complémentaires*

En 2004, la société Financière Chaptal a souscrit lors de la création de la SNC DP Immobilier 50 % du capital de la SNC.

La SNC DP Immobilier clôture ses comptes au 30/06 de chaque année.

Il en résulte un engagement lié à sa responsabilité d'associé.

Le montant au 31/12/2023 du passif à l'égard des tiers de la SNC DP Immobilier (à l'exception des dettes envers les associés) est d'environ : 1 077 KE

Les emprunts de la SNC DP Immobilier ont permis de financer les biens immobiliers de la SNC au 31/12/2023, l'actif immobilier est d'environ : 3 625 KE

Annexes aux comptes annuels (suite)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

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
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL Hoteldev	4 401 000	375 939	75	3 301 250	3 301 250	10 893 606		473 065	-143 979	
SAS GL Dev	91 839	-37 913	51	46 839	46 839	495 083			-50 958	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
SNC DP Immobilier (30/06/2023)	1 500		50	750	750	966 069		530 936	134 874	
Fat Lease développement	5 106 264	-2 158 548	28	675 903	675 903			2 074 785	442 018	
Newton Club Deal 1	401 000		12	50 000	50 000	217 638				
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

FILIALES ET PARTICIPATIONS

En ce qui concerne la SNC DP Immobilier, les informations indiquées ci-dessus sont celles figurant à la date de clôture soit le 30/06/2023

Par contre, les prêts et avances indiqués ci-dessus d'un montant de 966 069 euros consenties à la SNC DP Immobilier sont ceux figurant à l'actif de la société Financière Chaptal au 31/12/2023

La société Financière Chaptal détient 5.94% du capital de la société Bleu comme Gris au 31/12/2023

En date du 25 novembre 2019, le tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SAS Bleu comme Gris

En date du 15 mai 2020, un jugement prononçant la liquidation judiciaire a désigné le liquidateur de la SAS Bleu comme Gris

Valeur Brute des titres détenus : 330 004 euros

Valeur nette des titres détenus : 0 euros

Les titres ont fait l'objet d'une provision à 100 % au 31/12/2019

L'avance en compte courant consentie d'un montant de 22 243 euros a fait l'objet d'une provision à 100% au 31/12/2019

AUTRES TITRES IMMOBILISES : 14 528 837 euros (ne figurant pas sur le tableau ci-dessus)

La société Financière Chaptal détient 7.45 % du capital de la société Pomona au 31/12/2023.

Ces titres sont assimilés fiscalement à des titres de participation et bénéficient du régime des sociétés mères et des plus-values long terme.

La société Financière Chaptal a encaissé 1 809 966 euros de dividendes en 2023 de la société Pomona

Valeur brute et nette des titres détenus : 14 411 663 euros

Titres immobilisés TIAP

La société HD Investissements a acquis 1.34 % du capital de la société La Casa Immobilier en 2021

Valeur brute et nette des titres détenus : 66 666 euros

Avance en compte courant consentie d'un montant de 374 004 euros

La société HD Investissements a acquis 0.30 % du capital de la société La Casa en 2021

Valeur brute et nette des titres détenus : 50 508 euros