

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 04/07/2024 - 15128 - 2009 B 00041 - 969 201 532 - Ceetrus France

COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Société par actions simplifiée

243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

DATE DE CLOTURE : 31/12/2023

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

DocuSigned by:



46A26FA98B52407

Sommaire

Sommaire.....	2
Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Description synthétique de la société.....	8
Faits caractéristiques.....	8
Règles et méthodes comptables.....	9
Immobilisations.....	13
Amortissements.....	14
Provisions inscrites au bilan.....	15
Etats des échéances des créances et des dettes.....	16
Etat des capitaux propres.....	17
Liste des filiales et des participations.....	18
Charges à payer et Produits à recevoir.....	19
Ventilation du chiffre d'affaires.....	20
Détails de certains postes.....	20
Impôt sur les bénéfices.....	21
Fiscalité différée.....	21
Engagements hors bilan.....	22
Faits exceptionnels et litiges.....	23
Identité de la société consolidante.....	23

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	204 544	0	204 544	15 474
Fonds commercial	21 535 871	17 726 190	3 809 680	2 929 231
Autres immobilisations incorporelles	65 473 095	878 081	64 595 014	63 869 310
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	87 213 510	18 604 271	68 609 238	66 814 014
Terrains	358 193 559	68 189 067	290 004 493	306 707 722
Constructions	1 564 145 581	1 059 947 921	504 197 660	506 707 396
Installations techniques, matériel	3 027 583	2 328 346	699 237	647 781
Autres immobilisations corporelles	5 236 888	4 502 798	734 090	963 013
Immobilisations en cours	81 212 378	0	81 212 378	57 476 467
Avances et acomptes	160 905	0	160 905	315 340
TOTAL immobilisations corporelles	2 011 976 894	1 134 968 131	877 008 763	872 817 720
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	315 263 780	108 716 379	206 547 401	199 729 335
Créances rattachées à des participations	38 257 556	0	38 257 556	38 257 556
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	32 500	32 500	0	0
Autres immobilisations financières	471 201	0	471 201	396 479
TOTAL immobilisations financières	354 025 038	108 748 879	245 276 159	238 383 371
Total Actif Immobilisé (II)	2 453 215 442	1 262 321 282	1 190 894 160	1 178 015 104
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	26 834 887	2 824 340	24 010 546	37 488 879
Clients et comptes rattachés	119 965 140	34 397 960	85 567 180	66 472 146
Autres créances	394 145 472	1 722 366	392 423 107	390 288 745
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	514 110 612	36 120 326	477 990 286	456 760 890
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	17 309	0	17 309	237 746
TOTAL Disponibilités	17 309	0	17 309	237 746
Charges constatées d'avance	1 045 880	0	1 045 880	954 391
Total Actif Circulant (III)	542 008 688	38 944 666	503 064 021	495 441 906
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecarts de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	2 995 224 129	1 301 265 948	1 693 958 181	1 673 457 011

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 261 476 580	261 476 580	262 303 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		91 573 357	91 573 357
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		26 432 980	26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	87 777 468	92 651 519
TOTAL Réserves		114 210 448	119 084 499
Report à nouveau		0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		68 594 920	100 944 856
Subventions d'investissement		36 700	29 260
Provisions réglementées		28 611 558	27 585 643
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		564 503 563	601 521 315
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		15 553 563	15 826 345
Provisions pour charges		0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		15 553 563	15 826 345
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		594 000 000	594 543 564
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	338 062 560	273 018 332
TOTAL Dettes financières		932 062 560	867 561 896
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		23 748 716	19 181 397
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		16 655 885	40 488 594
Dettes fiscales et sociales		18 455 045	15 751 380
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		100 512 235	75 936 664
Autres dettes		3 666 188	15 196 092
TOTAL Dettes d'exploitation		163 038 069	166 554 128
Produits constatés d'avance		18 800 425	21 993 328
TOTAL DETTES (IV)		1 113 901 055	1 056 109 351
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		1 693 958 181	1 673 457 011

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	322 284 648	0	322 284 648	307 494 469
Chiffres d'affaires nets	322 284 648	0	322 284 648	307 494 469
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			12 992 854	42 580 066
Autres produits			761 695	1 492 396
Total des produits d'exploitation (I)			336 039 198	351 566 932
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			127 150 164	118 071 396
Impôts, taxes et versements assimilés			20 900 015	21 732 288
Salaires et traitements			-8 138	18 177
Charges sociales			11 483	295
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	52 038 773	52 132 175
		Dotations aux provisions	9 960 761	3 430 246
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	7 928 437	18 687 224
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	322 684	3 291 850
Autres charges			4 594 631	5 598 228
Total des charges d'exploitation (II)			222 898 809	222 961 878
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			113 140 389	128 605 054
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			4 345 207	12 214 585
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			20 756 814	-2 777 185
Produits financiers de participations			287 335	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			4 868 914	3 098 244
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	583 795
Différences positives de change			146	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			5 156 395	3 682 040
Dotations financières aux amortissements et provisions			9 838 544	4 404 614
Intérêts et charges assimilées			31 392 436	16 851 741
Différences négatives de change			636	543
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			41 231 616	21 256 898
RÉSULTAT FINANCIER			-36 075 221	-17 574 858
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			60 653 561	126 021 965

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 025 262	6 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	69 632 842	13 896 408
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 553 985	705 473
Total des produits exceptionnels (VII)	76 212 089	14 607 881
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	669 356	691 749
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	29 501 130	9 741 067
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	6 703 175	2 253 397
Total des charges exceptionnelles (VIII)	36 873 661	12 686 212
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	39 338 428	1 921 669
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	31 397 069	26 998 778
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	421 752 889	382 071 437
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	353 157 969	281 126 581
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	68 594 920	100 944 856

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Description synthétique de la société

CEETRUS FRANCE est une Société par actions simplifiée dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ.

La société est filiale indirecte de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023.

Le total du bilan est de 1 693 958 181€ et le résultat s'élève à 68 594 920€.

Au 31/12/2023, la société exerce son activité essentiellement sur 72 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 536 224 m² de galeries marchandes, 1 312 510 m² de parc d'activité.

Faits caractéristiques

Evènements principaux de l'exercice

Au quatrième trimestre 2023, la société a cédé deux galeries marchandes sur les communes de Villebon et Pau.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post clôture n'est à déclarer.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

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.

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est la valeur nominale.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont activées pour leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

Logiciels :

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans.

Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage :

Constructions (gros oeuvre)	30 ans
Etanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols	20 ans
Agencements et aménagements	6 ans 2/3 à 8 ans
Installations techniques, matériels et outillages	3 à 8 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Autres immobilisations	3 à 5 ans

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Les galeries marchandes, les parcs d'activités et les réserves foncières sont des immeubles de placements. Les durées d'utilité sont maintenues.

Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours. En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges. Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1er janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les charges locatives et les ventes de services aux clients.

Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA).

**COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN
ET AU COMPTE DE RESULTAT**

CEETRUS FRANCE

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	85 359 038	0	2 105 565	
	Terrains	371 518 121	239 167	75 080	
Constructions	Sur sol propre	811 790 197	0	38 765 323	
	Sur sol d'autrui	0	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	738 074 744	0	25 584 967	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 774 043	0	264 690	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	4 992 150	0	318 623	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
	Immobilisations corporelles en cours	57 476 467	0	93 627 644	
	Avances et acomptes	315 340	0	0	
TOTAL (III)		1 986 941 061	239 167	158 636 328	
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	
	Autres participations	336 864 728	0	16 659 580	
	Autres titres immobilisés	0	0	0	
	Prêts et autres immobilisations financières	428 979	0	78 389	
TOTAL (IV)		337 293 706	0	16 737 969	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		2 409 593 806	239 167	177 479 862	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	239 167	11 927	87 213 510	0
	Terrains	0	13 638 809	358 193 559	0
Constructions	Sur sol propre	592	24 321 157	826 233 771	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	agencements et aménagements des	0	25 747 901	737 911 810	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	11 150	3 027 583	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, ..	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	73 885	5 236 888	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	67 113 658	2 778 075	81 212 378	0
	Avances et acomptes	0	154 435	160 905	0
TOTAL (III)		67 114 249	66 725 412	2 011 976 894	0
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	2 971	353 521 337	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	3 667	503 701	0
TOTAL (IV)		0	6 638	354 025 038	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		67 353 417	66 743 977	2 453 215 442	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0		
Fonds commercial		0	0	0	0		
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		18 545 024	71 174	11 927	18 604 271		
TOTAL I		18 545 024	71 174	11 927	18 604 271		
Terrains		0	0	0	0		
Constructions	Sur sol propre	450 983 183	23 259 892	12 369 680	461 873 395		
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0		
	Installations générales, agencements	585 619 327	31 217 003	21 841 368	594 994 962		
Installations techniques, matériels et outillages		2 126 262	212 009	9 925	2 328 346		
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers	0	0	0	0		
	Matériel de transport	0	0	0	0		
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	4 029 137	547 431	73 770	4 502 798		
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0		
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		1 042 757 909	55 236 335	34 294 744	1 063 699 500		
TOTAL GENERAL (I + II)		1 061 302 933	55 307 509	34 306 671	1 082 303 772		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Fonds comm.	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler		0	0	0	0		
Primes de remboursement des obligations		0	0	0	0		

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	27 585 643	1 291 570	265 656	28 611 558
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	27 585 643	1 291 570	265 656	28 611 558
Provisions pour litige	2 283 369	322 684	491 176	2 114 877
Provisions pour garanties	200 329	0	0	200 329
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	13 342 647	2 142 868	2 247 158	13 238 358
TOTAL (II)	15 826 345	2 465 552	2 738 333	15 553 563
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	71 365 433	9 960 761	10 057 563	71 268 631
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	98 877 836	9 838 544	0	108 716 379
Provisions sur autres immos financières	32 500	0	0	32 500
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	31 445 823	6 434 486	3 482 349	34 397 960
Autres provisions pour dépréciations	3 052 756	1 493 951	0	4 546 706
TOTAL (III)	204 774 347	27 727 742	13 539 912	218 962 176
TOTAL GENERAL (I + II + III)	248 186 335	31 484 864	16 543 901	263 127 297
Dont dotations et reprises d'exploitation		18 211 882	12 989 916	
Dont dotations et reprises financières		9 838 544	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		3 434 438	3 553 985	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
		Créances rattachées à des participations	38 257 556	38 257 556	0
		Prêts	32 500	32 500	0
		Autres immos financières	471 201	471 201	0
		TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	38 761 258	38 761 258	0
		Clients douteux ou litigieux	0	0	0
		Autres créances clients	119 965 140	119 965 140	0
		Créances représentatives de titres prêtés	0	0	0
		Personnel et comptes rattachés	0	0	0
		Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
		Impôts sur les bénéfiques	0	0	0
		Etat et autres collectivités	17 876 125	17 876 125	0
		Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0
		Autres impôts	0	0	0
		Etat - divers	0	0	0
		Groupes et associés	374 212 883	374 212 883	0
		Débiteurs divers	5 582 474	5 582 474	0
		TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	517 636 621	517 636 621	0
		Charges constatées d'avance	1 045 880	1 045 880	0
		TOTAL DES CREANCES	557 443 758	557 443 758	0
		Prêts accordés en cours d'exercice	0		
		Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
		Prêts et avances consentis aux associés	0		
Cadre B	Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
	Emprunts obligataires convertibles	0	0	0	0
	Autres emprunts obligataires	0	0	0	0
	Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine	0	0	0	0
	Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine	594 000 000	55 000 000	539 000 000	0
	Emprunts et dettes financières divers	48 777 794	14 819 810	13 056 491	20 901 493
	Fournisseurs et comptes rattachés	16 655 885	16 655 885	0	0
	Personnel et comptes rattachés	0	0	0	0
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	23	23	0	0
	Impôts sur les bénéfiques	0	0	0	0
	Etat et autres collectivités publiques	16 338 012	16 338 012	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	2 117 010	2 117 010	0	0
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	100 512 235	100 512 235	0	0
	Groupes et associés	289 284 766	289 284 766	0	0
	Autres dettes	27 414 904	27 414 904	0	0
	Dette représentative de titres empruntés	0	0	0	0
	Produits constatés d'avance	18 800 425	18 800 425	0	0
	TOTAL DES DETTES	1 113 901 055	540 943 070	552 056 491	20 901 493
	Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0

Etats des capitaux propres

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2023	Valeur nominale
Actions ordinaires	13 115 185		41 356	13 073 829	20
Total	13 115 185	0	41 356	13 073 829	

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	262 303 700		827 120				261 476 580
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 573 357						91 573 357
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	26 432 980						26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	92 651 519	89 083	4 963 134				87 777 468
Report à nouveau	0						0
Résultat de l'exercice	100 944 856	68 594 920	100 944 856				68 594 920
Subventions d'investissement	29 260	7 440					36 700
Provisions réglementées	27 585 643	1 025 915					28 611 558
TOTAL CAPITAUX PROPRES	601 521 315	69 717 358	106 735 110	0	0	0	564 503 563

Liste des filiales et des participations

Forme juridique	Dénomination	N°Identification	Capital	Pourcentage de détention	Réserves et primes	Report à nouveau	Valeur comptable brutes des titres	Valeur comptable nettes des titres	Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
Filiales												
SAS	AUX NOUVELLES BOUTIQUES	FRG323A	9 847 520	100%	2 682 412	-1 485 179	14 421 475	14 421 475	0	2 575 879	0	852 010
SAS	CEETRUS PAGANOR	FRG074A	10 000	100%	1 000	-5 739 500	10 000	10 000	0	0	0	-729 340
SAS	CITANIA	FRG363A	8 550 000	100%	75 484	-124 918	8 550 000	8 550 000	0	-121 348	0	-48 839
SARL	DURIMO	FRG357A	13 673 730	100%	0	-11 315 959	12 827 550	12 827 550	0	4 000	0	-1 941 200
SCI	GRAND FONTENAY IMMOCHAN	FRG443A	7 906 899	100%	54 177 157	-9 280 376	70 065 967	70 065 967	0	7 776 446	0	-4 100 786
SAS	AMENAGEMENT	FRG407A	5 040 000	100%	304 028	0	5 040 000	5 040 000	0	6 242	0	128 779
SAS	IMMOPROXI	FRG326A	6 040 000	100%	911 194	-3 736 374	6 038 769	6 038 769	0	1 097 976	0	-383 092
SCI	LA CROIX AUX OISEAUX	FRG376A	1 505 000	100%	0	0	1 504 980	1 504 980	0	0	0	-54 018
SNC	LA PAZ	FRG355A	23 101 000	100%	0	-24 903 822	2 301 337	2 301 337	0	0	0	-95 225
SAS	LA PAZ II LES SAISONS DE MEAUX	FRG375A	363 860	100%	0	-1 010 022	721 000	721 000	0	0	0	-41 319
SAS		FRG412A	32 037 000	100%	0	-86 200 839	32 037 000	32 037 000	68 000 000	5 494 027	0	-9 198 621
SNC	MARRELIMMO	FRG133A	35 324 735	100%	380 408	-11 589 794	35 722 443	35 722 443	0	370 650	0	-2 250 527
SNC	MAS COSTE	FRG354A	16 601 000	100%	0	-23 417 617	16 600 001	16 600 001	14 800 000	0	0	-2 159 912
SASU	NEOPRES 3	FRG459A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	-890
SASU	NEOPRES 4	FRG451A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	-193 246
SAS	STRATANIM	FRG364A	50 000	100%	156 452	-24 411	50 000	50 000	0	0	0	2 550
SCI	PETIT MENIN FONCIERE DU CHATEAU ROUGE	FRG359A	10 000	99,99%	0	0	43 980 988	43 980 988	0	9 080 128	0	485 215
SCI	IMMOPIE MONTVILLIERS	FR9998A	30 500	99,93%	727 970	0	556 191	556 191	0	0	0	19 031
SCCV		FRG441A	1 000	99,90%	0	0	4 716 050	4 716 050	0	4 341 847	0	357 492
SCI	CAN BLOIS	FRG453A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SCI	CAN BRETAGNE	FRG454A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SCI	CAN COGNAC CAN MONT SAINT MARTIN	FRG455A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SCI		FRG456A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SAS	NEOPRES 7	FRG462A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	-400
SAS	CEETRUS PETITE FORET CEETRUS PROMOTION France	FRG461A	304 000	100%	31 255	0	8 572 613	8 572 613	0	1 046 216	0	837 779
SAS		FRN0012A	1 500	100%	150	0	7 657 335	7 657 335	0	0	0	-180 170
SCI	CEETRUS EXTENSION VILLENEUVE 2	FRG449A	1 000	99%	0	0	990	990	0	13 154 940	0	-5 047 634
SCI	CEETRUS VENDOME VILLENEUVE 2	FRG450A	1 000	99%	0	0	990	990	0	2 801 769	0	-1 168 060
SCI	CEETRUS VILLENEUVE 2	FRG448A	1 000	99%	0	0	990	990	0	8 836 794	0	-3 366 942
SCCV	CGUNORD LES PROMENADES DE BRETAGNE	FRG460A	1 000	99%	0	0	990	990	0	1 009 348	0	-216 983
SCI		FRG409A	1 000	99%	0	0	13 490 819	13 490 819	0	3 880 580	0	-590 319
SCCV	QUAI DES LYS	FRG446A	1 000	99%	0	0	990	990	0	1 768 387	0	66 417
SCI	IMMEPINAY	FRG413A	1 000	60%	0	0	600	600	0	0	0	83 385
SCI	DES FRAIS FONDS	FRG384A	5 785 700	58%	1 883 649	0	5 239 349	5 239 349	0	3 780 405	0	2 255 958
SCI	RIVES AUDOMAROIS	FRG436A	8 762 700	58%	0	0	5 082 366	5 082 366	0	1 232 914	0	832 050
Participations												
SCI	S I IMMOFA	FRG396A	5 000	50%	0	0	2 500	2 500	0	163 666	0	106 271
SCCV	LA GARENNE L'INATTENDU DE STRASBOURG	FRG371A	8 000	50%	0	0	4 000	4 000	0	0	0	0
SAS		FRG447A	1 000	50%	0	-120 361	500	500	0	13 009 718	0	855 999
SCI	NEYRAT AUVERGNE POITIERS EXTENSION INVEST	FRG430A	1 600 000	50%	0	0	800 000	800 000	4 975 683	-234 726	0	-1 726 746
SNC		FRG405A	1 000	50%	0	-432	500	500	0	0	0	-126 651
SAS	SAMAIA	SAMAIA	400 000	50%	0	0	200 000	200 000	0	0	0	0
GIE	SERVICIMMOG	FR9999A	1 600	50%	0	0	800	800	0	39 803 960	0	146 735
SARL	FLANDRES TRIEZ	FRG387A	0	49,91%	0	0	499	499	0	0	0	0
SCI	BAGGERSEE	FRG328A	2 462 051	49,35%	15 245	75	8 460 544	8 460 544	0	2 589 691	0	2 193 618
SAS	LES PERISEAUX	FRG434A	5 000	49%	500	3	2 450	2 450	0	0	0	0
SAS	SAPAG	FRG435A	5 000	42%	0	-322	437 120	437 120	0	0	0	-122 751
SAS	IMEDIACENTER	FRG442A	554 430	40%	1 964 451	0	2 604 000	2 604 000	0	14 635 441	0	2 185 825
SCI	GALERIE DE BEZIERS	FRG372A	12 000	35%	0	0	4 021	4 021	0	2 652 817	0	1 417 386
SAS	SOLEILIMMO	FRG417A	791 250	33%	982	-71	261 113	261 113	3 820 965	842 631	0	160 082

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 402 573
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	23 629 466
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	10 211 608
Dettes fiscales et sociales	2 117 010
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	38 114 287
Autres dettes	3 138 844
Total	78 613 788

Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Créances clients et comptes rattachés	29 165 237
Total	29 165 237

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises	0	0	0%
Production vendue biens	0	0	0%
Production vendue services	322 284 648	307 494 469	5%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	322 284 648	307 494 469	5%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	322 284 648	307 494 469	5%

Détails de certains postes

	Exercice N	Exercice N-1
Frais généraux	170 860 036	170 829 703
Frais de personnel	3 345	18 472
Impôts et taxes	20 900 015	21 732 288
Autres charges d'exploitation	149 956 677	149 078 943
Amortissements	52 038 773	52 132 175
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	71 174	217 325
Amortissements des immobilisations corporelles	51 967 599	51 914 850
Résultat financier	-36 075 221	-17 574 858
Produits financiers	5 156 395	3 682 040
Charges financières	41 231 616	21 256 898
Résultat exceptionnel	39 338 428	1 921 669
Produits exceptionnels	76 212 089	14 607 881
Charges exceptionnelles	36 873 661	12 686 212

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	60 653 561	20 577 820
Résultat exceptionnel	39 338 428	9 834 607
IS sur résultats antérieurs		
Contribution sociale		984 642
Contribution exceptionnelle		0
TOTAL	99 991 989	31 397 069

Fiscalité différée

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées	28 611 558	27 585 643
Subventions d'investissement	36 700	29 260
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	0	0
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	28 648 258	27 614 903
Total passif d'impôt futur	0	0
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	0
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	0	0
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		0
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	0	0
Total actif d'impôt futur	0	0
Situation nette	0	0

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Option d'achat sur terrain et immeuble de placement	960 000			960 000
Option de vente sur terrain et immeuble de placement	7 960 000	7 000 000		960 000
	0			
	0			
	0			
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	8 920 000	7 000 000	0	1 920 000
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	8 920 000	7 000 000	0	1 920 000
Engagements reçus (à détailler)				
Garantie par des cautions	128 351 070	4 484 332	1 965 222	121 901 516
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	128 351 070	4 484 332	1 965 222	121 901 516
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

Identité de la société consolidante

La société est consolidée dans :

ELO SA

40, avenue de Flandre

59170 CROIX

SIRET 47618062500479

Formulari d'abstracció de l'article 53 A
du Code général des impôtsDésignation de l'entreprise : CEETRUS FRANCEDurée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12Adresse de l'entreprise 0243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQDurée de l'exercice précédent* 12Numéro SIRET* 9 6 9 2 0 1 5 3 2 0 0 2 9 4Néant *

Exercice N clos le,

31/12/2023

		Brut 1	Amortissements, provisions	Net 3		
Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AA			
		Frais de développement *	AB			
		Concessions, brevets et droits similaires	CX			
		Fonds commercial (1)	AF	204 544	204 544	
		Autres immobilisations incorporelles	AH	21 535 871	17 726 190	3 809 680
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AJ	65 473 095	878 081	64 595 014
		Terrains	AL			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Constructions	AN	358 193 559	68 189 067	290 004 493
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AP	1 564 145 581	1 059 947 921	504 197 660
		Autres immobilisations corporelles	AR	3 027 583	2 328 346	699 237
		Immobilisations en cours	AT	5 236 888	4 502 798	734 090
		Avances et acomptes	AV	81 212 378		81 212 378
		Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	AX	160 905		160 905
		Autres participations	AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Créances rattachées à des participations	CS			
Autres titres immobilisés		CU	315 263 780	108 716 379	206 547 401	
Prêts		BB	38 257 556		38 257 556	
Autres immobilisations financières*		BD				
		BF	32 500	32 500	0	
		BH	471 201		471 201	
TOTAL (II)		BJ	2 453 215 442	BK	1 262 321 282	1 190 894 160
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL			
		En cours de production de biens	BN			
		En cours de production de services	BP			
		Produits intermédiaires et finis	BR			
		Marchandises	BT			
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	26 834 887	2 824 340	24 010 546
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	119 965 140	34 397 960	85 567 180
		Autres créances (3)	BZ	394 145 472	1 722 366	392 423 107
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CA			
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :	CB			
	Disponibilités	CD				
		CE				
		CF	17 309		17 309	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CG				
		CH	1 045 880		1 045 880	
	TOTAL (III)	CI				
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CJ	542 008 688	38 944 666	503 064 021	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CK				
Ecarts de conversion actif* (VI)	CW					
	CM					
	CN					
TOTAL GÉNÉRAL (A+V)		CO	2 005 224 120	1A	1 201 285 048	1 190 059 101

DocuSigned by:

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

46A26FA98B52407...

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		CEETRUS FRANCE		Néant <input type="checkbox"/>		
					Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 261 476 580)	DA			261 476 580	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			91 573 357	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC				
	Réserve légale (3)	DD			26 432 980	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE				
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF				
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG			87 777 468	
	Report à nouveau	DH				
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI			68 594 920	
	Subventions d'investissement	DJ			36 700	
	Provisions réglementées *	DK			28 611 558	
		TOTAL (I)	DL			564 503 563
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM				
	Avances conditionnées	DN				
	TOTAL (II)	DO				
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			15 553 563	
	Provisions pour charges	DQ				
	TOTAL (III)	DR			15 553 563	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS				
	Autres emprunts obligataires	DT				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU			594 000 000	
	Emprunts et dettes financiers divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV			338 062 560	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			23 748 716	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX			16 655 885	
	Dettes fiscales et sociales	DY			18 455 045	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			100 512 235	
	Autres dettes	EA			3 666 188	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			18 800 425	
	TOTAL (IV)	EC			1 113 901 055	
	Ecarts de conversion passif*	(V)			ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE			1 693 958 181	
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB				
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC			
		Écart de réévaluation libre	ID			
		Réserve de réévaluation (1976)	IE			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF				
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG			574 901 055		
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH					

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire article 53 A
du Code général des impôts

		Désignation de l'entreprise : <u>CEETRUS FRANCE</u>		Néant <input type="checkbox"/> *			
		Exercice N					
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB	FC		
	Production vendue { biens * services *	FD		FE	FF		
		FG	322 284 648	FH	FI	322 284 648	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	322 284 648	FK	FL	322 284 648	
	Production stockée*				FM	0	
	Production immobilisée*				FN		
	Subventions d'exploitation				FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)				FP	12 992 854	
	Autres produits (1) (11)				FQ	761 695	
		Total des produits d'exploitation (2) (I)			FR	336 039 198	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*				FS		
	Variation de stock (marchandises)*				FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*				FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*				FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*				FW	127 150 164	
	Impôts, taxes et versements assimilés*				FX	20 900 015	
	Salaires et traitements*				FY	-8 138	
	Charges sociales (10)				FZ	11 483	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*				GA	52 038 773
						GB	9 960 761
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*				GC	7 928 437
	Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	322 684	
	Autres charges (12)				GE	4 594 631	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)			GF	222 898 809		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)							
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*			(III)	GH	4 345 207	
	Perte supportée ou bénéfice transféré*			(IV)	GI	20 756 814	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GJ	287 335	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL	4 868 914	
	Reprises sur provisions et transferts de charges				GM		
	Différences positives de change				GN	146	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GO		
	Total des produits financiers (V)			GP	5 156 395		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*				GQ	9 838 544	
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR	31 392 436	
	Différences négatives de change				GS	636	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT		
	Total des charges financières (VI)			GU	41 231 616		

Désignation de l'entreprise CEETRUS FRANCE		Néant <input type="checkbox"/> *		
			Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA 3 025 262	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB 69 632 842	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC 3 553 985	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD 76 212 089	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE 669 356	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF 29 501 130	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG 6 703 175	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH 36 873 661	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			HI 39 338 428	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)			HK 31 397 069	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL 421 752 889	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM 353 157 969	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)			HN 68 594 920	
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY 322 284 223
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *		HP
		- Crédit-bail immobilier		HQ
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IJ 4 678 419
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK 30 854 436
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)		HX
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		RD
	(9)	Dont transferts de charges		A1 2 938
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		A2
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5		
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives A6	obligatoires A9	
		Dont cotisations facultatives Madelin A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8	
(7)	joindre en annexe : Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le		Exercice N	
			Charges exceptionnelles	
			Produits exceptionnels	
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
			Charges antérieures	
			Produits antérieurs	

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES DE NATURE ORDINAIRE DU 25 JUN 2024

ACTE SOUS SEING PRIVE

Les associés de la Société :

- La société **NEW IMMO HOLDING**, Société Anonyme au capital de 667 165 200 € dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ (59650) 243-245 Rue Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 428 803 746, représentée par Monsieur Antoine GROLIN, en sa qualité de Président Directeur Général.
- Le **FCP VALFRANCE**, dont le siège social est à PARIS (75015) 90 Boulevard Pasteur, représenté par Monsieur Stéphane LEROY.

Sur proposition et en accord avec :

Monsieur Etienne DUPUY, Président

Ont préalablement exposé ce qui suit :

En sa qualité de Président, Monsieur Etienne DUPUY a établi et arrêté les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, lesquels font ressortir un résultat comptable bénéficiaire de 68 594 920 euros, et a établi le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

Ont pris les décisions suivantes relatives à :

- Rapports du Président et des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes de l'exercice ;
- Quitus au Président et aux Commissaires aux Comptes de l'exécution de leur mission ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 et suivants du Code de commerce et décisions à prendre à cet égard ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Il est rappelé que la société KPMG SA, Commissaire aux Comptes titulaire, représentée par Madame Sandie TZINMANN, et la Société PWC représentée par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRIVER, Co-Commissaire aux comptes titulaire, ont été informées des présentes décisions et toute documentation nécessaire à l'établissement de leur rapport a été communiquée.

PREMIERE DECISION

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président, du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels, des explications complémentaires fournies, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui ont été présentés.

Elle approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

DEUXIEME DECISION

La collectivité des associés, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice net comptable, s'élevant à 68 594 920 euros, comme suit :

- <u>Au titre de dividendes</u> :	68 506 863, 96 €
New Immo Holding	67 672 320, 60 €
FCP ValFrance	834 543, 36 €
- <u>Au compte 'Autres réserves'</u> :	88 056, 04 €

Le revenu global procuré par chaque action s'élève à 5,24 € représentant le dividende distribué.

Conformément aux dispositions de l'article L232-13 du Code de commerce, le dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2024.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Conformément à la loi, la collectivité des associés prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au titre des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice clos le	Dividende total versé	Revenus distribués	Fraction éligible à l'abattement	Fraction non éligible à l'abattement
Décembre 2022	100 855 772, 65 €	0	0	100 855 772, 65 €
Décembre 2021	40 853 404, 73 €	0	0	40 853 404, 73 €
Décembre 2020	18 879 923,52 €	0	0	18 879 923,52 €

TROISIEME DECISION

La collectivité des associés donne au Président de la Société quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIEME DECISION

La collectivité des associés prend acte qu'en application des dispositions de l'article L 232-2 du Code de commerce, le Président a établi et transmis aux Commissaires aux Comptes les documents dits de gestion prévisionnelle, à savoir :

- tableau de financement du second semestre 2023 ;
- situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible du second semestre 2023 ;
- plan de financement de l'exercice 2024 ;
- compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2024.

CINQUIEME DECISION

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L 227-10 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

SIXIEME DECISION

L'associé unique confère tous pouvoirs à la société « LEXTENSO » dont le siège social est La Grande Arche – Paroi Nord - 1 Parvis de la Défense – 92044 Paris La Défense (572 098 507 RCS Nanterre) aux fins d'effectuer tous dépôts et inscriptions aux registres, signer toutes déclarations, requêtes et tous documents, effectuer toutes démarches, produire toutes pièces justificatives, élire domicile et en général, faire tout ce qui est nécessaire, y compris par voie dématérialisée avec signature électronique conformément aux textes légaux en vigueur.

SEPTIEME DECISION

La collectivité des associés décide que le présent acte sous seing privé vaut décision collective des associés et en conséquence sera reportée dans le registre des décisions des associés.

DocuSigned by:

Antoine GROLIN

79502E532D204F9...

NEW IMMO HOLDING SA

Représentée par Monsieur Antoine GROLIN

DocuSigned by:

Stephane LEROY

BE7CB312CEF8440...

FCP VALFRANCE

Représentée par Monsieur Stéphane LEROY

CEETRUS FRANCE

Société par actions simplifiée à capital variable
243-245 Rue Jean Jaurès
59650 VILLENEUVE D'ASCQ
RCS Lille Métropole B 969 201 532

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES DU 25 JUIN 2024

Rapport du Président sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Chers associés,

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité de notre société durant l'exercice social clos le 31 décembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera dans son rapport toutes les informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

De mon côté, je suis à votre disposition pour vous apporter toute précision et tout renseignement complémentaire qui pourrait vous paraître opportun.

Les différentes informations telles que la réglementation le prévoit sont reprises ci-après.

ACTIVITE DE NOTRE SOCIETE

Situation et activité de la Société

La société Ceetrus France est filiale de New Immo Holding SA, elle-même filiale de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués de galeries marchandes et de moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Au 31 décembre 2023, la société exerce son activité essentiellement sur 72 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 536 224 m² de galeries marchandes, 1 312 510 m² de parc d'activité.

Le chiffre d'affaires a progressé par rapport à l'exercice précédent de 4,81%.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Au cours de cet exercice, notre chiffre d'affaires s'est élevé à 322 284 648 € contre 307 494 469 € pour l'exercice précédent, soit une variation de +4,81 %.

Le total des produits d'exploitation s'élève à 336 039 198 € contre 351 566 932 € au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -4,42 %.

Les variations des charges d'exploitation sont les suivantes :

NATURE	EXERCICE	EX. PRECEDENT
Autres achats et charges externes (eau, électricité, petit matériel ...)	127 150 164 €	118 071 396 €
Impôts et taxes	20 900 015 €	21 732 288 €
Salaires et traitements	- 8 138 €	18 177 €
Charges sociales	11 483 €	295 €
Amortissements	52 038 773 €	52 132 175 €
Provisions	18 211 882 €	25 409 319 €
Autres charges	4 594 631 €	5 598 228 €

Notre exercice se termine par un bénéfice d'exploitation de 113 140 389 €, contre un bénéfice d'exploitation de 128 605 054 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -12,02 %.

Le résultat financier ressort à la somme négative de (36 075 221) €, contre la somme négative de (17 574 858) € pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt ressort à 60 653 561 € contre 126 021 965 € pour l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel positif de 39 338 428 €, l'impôt sur les sociétés pour 31 397 069 € et la participation versée aux salariés pour 0 €, modifient le résultat de l'exercice qui se traduit, en définitive, par un bénéfice net comptable de 68 594 920 €.

Le bilan qui est soumis à votre approbation se présente de la manière suivante :

- L'actif brut immobilisé ressort à 2 453 215 442 €.
Ces immobilisations sont amorties à concurrence de 1 262 321 282 €.
Leur valeur nette à la clôture de l'exercice s'établit donc à 1 190 894 160 €.

- L'actif circulant et les charges constatées d'avance s'élèvent en net à 503 064 021 €, face à des dettes (à long et court terme) de 1 113 901 055 € (dont 594 000 000 € d'emprunt à long terme, et 289 284 766 € de comptes-courants d'associés).

Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport a été établi

- Par décision d'associés en date du 29 mars 2024, la Société a cédé 500 actions lui appartenant dans la société Neoprés 7 au profit de la Société ALTERBIZ.

Activité en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L.232-1 du Code de commerce, la société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

Perspectives pour l'exercice en cours

Comme sur 2023, l'activité de Ceetrus est impactée par l'augmentation des prix et des taux d'intérêts.

Ces différents facteurs ont différents impacts sur la société : à la fois une augmentation des loyers par effet d'indexation (ILC), mais également une augmentation des coûts (de maintenance, de travaux) sur l'activité foncière. Sur l'activité promotion, l'augmentation des coûts de construction (indice ICC), couplée à l'augmentation des taux compliquent à court terme le lancement de nouveaux projets et la commercialisation des projets en cours.

Malgré ces impacts, Ceetrus continue sa stratégie de rotation d'actif, en prévoyant des cessions & des acquisitions sur 2024 dans la logique voulue par l'actionnaire.

Information sur les délais de paiement (CHIFFRES EN EUROS)

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux tableaux établis par l'arrêté du 20 mars 2017, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- Soit Factures reçues et émises non réglées à date de clôture et dont le terme est échu.
- Soit Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

	Solde total clients	Total non échu	Total échu	Dont échu ≤ à 30 jours	Dont échu > à 30 jours et ≤ à 60 jours	Dont échu > à 60 jours
Nombre de factures	28 202	1 642	26 560	4 461	1 170	20 929
Montant total HT des factures	71 295 976	4 709 632	66 586 344	4 944 480	1 251 899	60 389 966
Montant total HT des ventes	322 284 648					
% par rapport aux ventes	22,12%	1,46%	20,66%	1,53%	0,39%	18,74%

	Solde total fournisseurs	Total non échu	Total échu	Dont échu ≤ à 30 jours	Dont échu > à 30 jours et ≤ à 60 jours	Dont échu > à 60 jours
Nombre de factures	2 073	62	2 011	106	26	1 879
Montant total HT des factures	1 185 913	36 629	1 149 284	220 392	-32 555	961 447
Montant total HT des achats	127 150 164					
% par rapport aux achats	0,93%	0,03%	0,90%	0,17%	-0,03%	0,76%

ACTIVITE DES FILIALES ET DES SOCIETES CONTRÔLEES

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE CONTRÔLE

L'exercice 2023 a été marqué par les prises de participation de la Société au sein de sociétés listées ci-après :

Désignation sociale	Nombre de titres détenus	Pourcentage de détention	Depuis le
SCI AGC	30,301	10,0000%	25-01-2023
CEETRUS PROMOTION France SAS	150	100%	02-02-2023
CEETRUS PETITE FORET SAS	19,000	100%	25-07-2023
NEOPRES 7 SAS	50	100%	20-12-2023

PARTICIPATIONS CROISEES ET ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

Notre Société ne détient aucune participation croisée. En conséquence, nous vous informons que la Société n'a pas eu à procéder à une régularisation des participations croisées prohibées par l'article L.233-29 du Code de commerce.

Il n'a été porté à notre connaissance l'existence d'aucune action d'autocontrôle.

CAPITAL SOCIAL

Notre société n'a pas, dans le cadre de l'article L225-208 du Code de commerce racheté ses propres actions.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net comptable s'élevant à 68 594 920 euros de la manière suivante :

- Au titre de dividendes :
 - o New Immo Holding 67 672 320, 60 €
 - o FCP ValFrance 834 543, 36 €

- Au compte 'Autres réserves' : 88 056, 04 €

Le dividende à répartir se trouverait ainsi fixé à 5,24 € par action.

Conformément aux dispositions de l'article L232-13 du Code de commerce, le dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2024.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement proportionnel prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice clos le	Dividende total versé	Revenus distribués	Fraction éligible à l'abattement	Fraction non éligible à l'abattement
31 décembre 2022	100 855 772, 65 €	0	0	100 855 772, 65 €
31 décembre 2021	40 853 404, 73 €	0	0	40 853 404, 73 €
31 décembre 2020	18 879 923, 52 €	0	0	18 879 923, 52 €

EXAMEN DES CAPITAUX PROPRES

En vertu de l'article L 225-248 du Code de commerce, les capitaux propres de la Société ont été examinés.

Les capitaux propres de la Société sont supérieurs à la moitié du capital social.

DEPENSES SOMPTUAIRES

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinques du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

EXAMEN DES DOCUMENTS DE GESTION PREVISIONNELLE

Nous vous proposons d'examiner les documents dits de gestion prévisionnelle établis par le Président et transmis au Commissaire aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L 232-2 du Code de commerce, à savoir :

- tableau de financement du second semestre 2023
- situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible du second semestre 2023
- plan de financement de l'exercice 2024
- compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2024.

OBSERVATIONS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

NEANT

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L 227-10 du Code de commerce.

EXAMEN DES MANDATS

La situation des mandats suivants a été examinée :

Président


Le Président de la Société, à savoir Monsieur Etienne Dupuy, a été nommé le 2 janvier 2023 pour une durée illimitée.

Commissariat aux Comptes

- Le mandat de la société KPMG expire à l'Assemblée Générale de 2027 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.
- Le mandat de la société PWC expire à l'Assemblée Générale de 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Nous vous demandons d'approuver les comptes tels qu'ils vous sont présentés et de donner quitus de l'exécution de leur mandat au Président et au Commissaire aux Comptes en approuvant les décisions qui vous sont proposées.

Monsieur Etienne DUPUY,
Agissant en qualité de Président de Ceetrus France SAS

DocuSigned by:

46A26FA98B52407...

Ceetrus France S.A.S.

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Ceetrus France S.A.S.
243-245 RUE JEAN JAURES
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

A la collectivité des associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ceetrus France S.A.S. 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 relatifs 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^{er} 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.

Les notes de l'annexe exposent notamment les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des immobilisations incorporelles, corporelles et des participations et autres titres immobilisés. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à s'assurer de leur correcte application, à apprécier les valeurs de marché des actifs immobiliers déterminées par ces évaluateurs immobiliers indépendants et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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.

Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatifs 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.

Fait à Paris, le 2 mai 2024

Fait à Paris La Défense, le 2 mai 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver
Associé

KPMG SA



Sandie Tzinmann
Associée

COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Société par actions simplifiée

243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

DATE DE CLOTURE : 31/12/2023

Sommaire

<u>Sommaire.....</u>	<u>2</u>
<u>Bilan - Actif.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan - Passif.....</u>	<u>4</u>
<u>Compte de résultat.....</u>	<u>5</u>
<u>Compte de résultat (suite).....</u>	<u>6</u>
<u>Description synthétique de la société.....</u>	<u>8</u>
<u>Faits caractéristiques.....</u>	<u>8</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>9</u>
<u>Immobilisations.....</u>	<u>13</u>
<u>Amortissements.....</u>	<u>14</u>
<u>Provisions inscrites au bilan.....</u>	<u>15</u>
<u>Etats des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>16</u>
<u>Etat des capitaux propres.....</u>	<u>17</u>
<u>Liste des filiales et des participations.....</u>	<u>18</u>
<u>Charges à payer et Produits à recevoir.....</u>	<u>19</u>
<u>Ventilation du chiffre d'affaires.....</u>	<u>20</u>
<u>Détails de certains postes.....</u>	<u>20</u>
<u>Impôt sur les bénéfices.....</u>	<u>21</u>
<u>Fiscalité différée.....</u>	<u>21</u>
<u>Engagements hors bilan.....</u>	<u>22</u>
<u>Faits exceptionnels et litiges.....</u>	<u>23</u>
<u>Identité de la société consolidante.....</u>	<u>23</u>

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	204 544	0	204 544	15 474
Fonds commercial	21 535 871	17 726 190	3 809 680	2 929 231
Autres immobilisations incorporelles	65 473 095	878 081	64 595 014	63 869 310
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	87 213 510	18 604 271	68 609 238	66 814 014
Terrains	358 193 559	68 189 067	290 004 493	306 707 722
Constructions	1 564 145 581	1 059 947 921	504 197 660	506 707 396
Installations techniques, matériel	3 027 583	2 328 346	699 237	647 781
Autres immobilisations corporelles	5 236 888	4 502 798	734 090	963 013
Immobilisations en cours	81 212 378	0	81 212 378	57 476 467
Avances et acomptes	160 905	0	160 905	315 340
TOTAL immobilisations corporelles	2 011 976 894	1 134 968 131	877 008 763	872 817 720
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	315 263 780	108 716 379	206 547 401	199 729 335
Créances rattachées à des participations	38 257 556	0	38 257 556	38 257 556
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	32 500	32 500	0	0
Autres immobilisations financières	471 201	0	471 201	396 479
TOTAL immobilisations financières	354 025 038	108 748 879	245 276 159	238 383 371
Total Actif Immobilisé (II)	2 453 215 442	1 262 321 282	1 190 894 160	1 178 015 104
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	26 834 887	2 824 340	24 010 546	37 488 879
Clients et comptes rattachés	119 965 140	34 397 960	85 567 180	66 472 146
Autres créances	394 145 472	1 722 366	392 423 107	390 288 745
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	514 110 612	36 120 326	477 990 286	456 760 890
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	17 309	0	17 309	237 746
TOTAL Disponibilités	17 309	0	17 309	237 746
Charges constatées d'avance	1 045 880	0	1 045 880	954 391
Total Actif Circulant (III)	542 008 688	38 944 666	503 064 021	495 441 906
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	2 995 224 129	1 301 265 948	1 693 958 181	1 673 457 011

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 261 476 580	261 476 580	262 303 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 573 357	91 573 357
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	26 432 980	26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	87 777 468	92 651 519
TOTAL Réserves	114 210 448	119 084 499
Report à nouveau	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	68 594 920	100 944 856
Subventions d'investissement	36 700	29 260
Provisions réglementées	28 611 558	27 585 643
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	564 503 563	601 521 315
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	15 553 563	15 826 345
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	15 553 563	15 826 345
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	594 000 000	594 543 564
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	338 062 560	273 018 332
TOTAL Dettes financières	932 062 560	867 561 896
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	23 748 716	19 181 397
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 655 885	40 488 594
Dettes fiscales et sociales	18 455 045	15 751 380
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	100 512 235	75 936 664
Autres dettes	3 666 188	15 196 092
TOTAL Dettes d'exploitation	163 038 069	166 554 128
Produits constatés d'avance	18 800 425	21 993 328
TOTAL DETTES (IV)	1 113 901 055	1 056 109 351
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 693 958 181	1 673 457 011

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	322 284 648	0	322 284 648	307 494 469
Chiffres d'affaires nets	322 284 648	0	322 284 648	307 494 469
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			12 992 854	42 580 066
Autres produits			761 695	1 492 396
Total des produits d'exploitation (I)			336 039 198	351 566 932
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			127 150 164	118 071 396
Impôts, taxes et versements assimilés			20 900 015	21 732 288
Salaires et traitements			-8 138	18 177
Charges sociales			11 483	295
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	52 038 773	52 132 175
		Dotations aux provisions	9 960 761	3 430 246
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	7 928 437	18 687 224
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	322 684	3 291 850
Autres charges			4 594 631	5 598 228
Total des charges d'exploitation (II)			222 898 809	222 961 878
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			113 140 389	128 605 054
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			4 345 207	12 214 585
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			20 756 814	-2 777 185
Produits financiers de participations			287 335	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			4 868 914	3 098 244
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	583 795
Différences positives de change			146	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			5 156 395	3 682 040
Dotations financières aux amortissements et provisions			9 838 544	4 404 614
Intérêts et charges assimilées			31 392 436	16 851 741
Différences négatives de change			636	543
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			41 231 616	21 256 898
RÉSULTAT FINANCIER			-36 075 221	-17 574 858
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			60 653 561	126 021 965

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 025 262	6 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	69 632 842	13 896 408
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 553 985	705 473
Total des produits exceptionnels (VII)	76 212 089	14 607 881
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	669 356	691 749
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	29 501 130	9 741 067
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	6 703 175	2 253 397
Total des charges exceptionnelles (VIII)	36 873 661	12 686 212
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	39 338 428	1 921 669
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	31 397 069	26 998 778
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	421 752 889	382 071 437
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	353 157 969	281 126 581
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	68 594 920	100 944 856

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Description synthétique de la société

CEETRUS FRANCE est une Société par actions simplifiée dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ.

La société est filiale indirecte de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023.

Le total du bilan est de 1 693 958 181€ et le résultat s'élève à 68 594 920€.

Au 31/12/2023, la société exerce son activité essentiellement sur 72 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 536 224 m² de galeries marchandes, 1 312 510 m² de parc d'activité.

Faits caractéristiques

Evènements principaux de l'exercice

Au quatrième trimestre 2023, la société a cédé deux galeries marchandes sur les communes de Villebon et Pau.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post clôture n'est à déclarer.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

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.

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est la valeur nominale.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont activées pour leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

Logiciels :

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans.

Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage :

Constructions (gros oeuvre)	30 ans
Étanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols	20 ans
Agencements et aménagements	6 ans 2/3 à 8 ans
Installations techniques, matériels et outillages	3 à 8 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Autres immobilisations	3 à 5 ans

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Les galeries marchandes, les parcs d'activités et les réserves foncières sont des immeubles de placements. Les durées d'utilité sont maintenues.

Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours. En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges. Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1er janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les charges locatives et les ventes de services aux clients.

Notion de résultat courant et de résultat exceptionnel

Tous les éléments exceptionnels par leur fréquence et leur montant, se rattachant aux activités ordinaires, sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA).

**COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN
ET AU COMPTE DE RESULTAT**

CEETRUS FRANCE

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	85 359 038	0	2 105 565	
	Terrains	371 518 121	239 167	75 080	
Constructions	Sur sol propre	811 790 197	0	38 765 323	
	Sur sol d'autrui	0	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	738 074 744	0	25 584 967	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 774 043	0	264 690	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	4 992 150	0	318 623	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
	Immobilisations corporelles en cours	57 476 467	0	93 627 644	
	Avances et acomptes	315 340	0	0	
	TOTAL (III)	1 986 941 061	239 167	158 636 328	
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	
	Autres participations	336 864 728	0	16 659 580	
	Autres titres immobilisés	0	0	0	
	Prêts et autres immobilisations financières	428 979	0	78 389	
	TOTAL (IV)	337 293 706	0	16 737 969	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	2 409 593 806	239 167	177 479 862	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	239 167	11 927	87 213 510	0
	Terrains	0	13 638 809	358 193 559	0
Constructions	Sur sol propre	592	24 321 157	826 233 771	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	agencements et aménagements des	0	25 747 901	737 911 810	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	11 150	3 027 583	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	73 885	5 236 888	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	67 113 658	2 778 075	81 212 378	0
	Avances et acomptes	0	154 435	160 905	0
	TOTAL (III)	67 114 249	66 725 412	2 011 976 894	0
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	2 971	353 521 337	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	3 667	503 701	0
	TOTAL (IV)	0	6 638	354 025 038	0
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	67 353 417	66 743 977	2 453 215 442	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0		
Fonds commercial		0	0	0	0		
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		18 545 024	71 174	11 927	18 604 271		
TOTAL I		18 545 024	71 174	11 927	18 604 271		
Terrains		0	0	0	0		
Constructions	Sur sol propre	450 983 183	23 259 892	12 369 680	461 873 395		
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0		
	Installations générales, agencements	585 619 327	31 217 003	21 841 368	594 994 962		
Installations techniques, matériels et outillages		2 126 262	212 009	9 925	2 328 346		
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers	0	0	0	0		
	Matériel de transport	0	0	0	0		
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	4 029 137	547 431	73 770	4 502 798		
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0		
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		1 042 757 909	55 236 335	34 294 744	1 063 699 500		
TOTAL GENERAL (I + II)		1 061 302 933	55 307 509	34 306 671	1 082 303 772		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Fonds comm.	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler		0	0	0	0		
Primes de remboursement des obligations		0	0	0	0		

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	27 585 643	1 291 570	265 656	28 611 558
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	27 585 643	1 291 570	265 656	28 611 558
Provisions pour litige	2 283 369	322 684	491 176	2 114 877
Provisions pour garanties	200 329	0	0	200 329
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	13 342 647	2 142 868	2 247 158	13 238 358
TOTAL (II)	15 826 345	2 465 552	2 738 333	15 553 563
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	71 365 433	9 960 761	10 057 563	71 268 631
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	98 877 836	9 838 544	0	108 716 379
Provisions sur autres immos financières	32 500	0	0	32 500
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	31 445 823	6 434 486	3 482 349	34 397 960
Autres provisions pour dépréciations	3 052 756	1 493 951	0	4 546 706
TOTAL (III)	204 774 347	27 727 742	13 539 912	218 962 176
TOTAL GENERAL (I + II + III)	248 186 335	31 484 864	16 543 901	263 127 297
Dont dotations et reprises d'exploitation		18 211 882	12 989 916	
Dont dotations et reprises financières		9 838 544	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		3 434 438	3 553 985	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations			38 257 556	38 257 556	0	
Prêts			32 500	32 500	0	
Autres immos financières			471 201	471 201	0	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE			38 761 258	38 761 258	0	
Clients douteux ou litigieux			0	0	0	
Autres créances clients			119 965 140	119 965 140	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			0	0	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			0	0	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée		17 876 125	17 876 125	0	
	Autres impôts		0	0	0	
	Etat - divers		0	0	0	
Groupes et associés			374 212 883	374 212 883	0	
Débiteurs divers			5 582 474	5 582 474	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT			517 636 621	517 636 621	0	
Charges constatées d'avance			1 045 880	1 045 880	0	
TOTAL DES CREANCES			557 443 758	557 443 758	0	
Prêts accordés en cours d'exercice			0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0			
Prêts et avances consentis aux associés			0			
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0	0	0
Autres emprunts obligataires			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			594 000 000	55 000 000	539 000 000	0
Emprunts et dettes financières divers			48 777 794	14 819 810	13 056 491	20 901 493
Fournisseurs et comptes rattachés			16 655 885	16 655 885	0	0
Personnel et comptes rattachés			0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			23	23	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		16 338 012	16 338 012	0	0
	Obligations cautionnées		0	0	0	0
	Autres impôts		2 117 010	2 117 010	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			100 512 235	100 512 235	0	0
Groupes et associés			289 284 766	289 284 766	0	0
Autres dettes			27 414 904	27 414 904	0	0
Dettes représentatives de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			18 800 425	18 800 425	0	0
TOTAL DES DETTES			1 113 901 055	540 943 070	552 056 491	20 901 493
Emprunts souscrits en cours d'exercice			0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice			0			

Etats des capitaux propres

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2023	Valeur nominale
Actions ordinaires	13 115 185		41 356	13 073 829	20
Total	13 115 185	0	41 356	13 073 829	

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	262 303 700		827 120				261 476 580
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 573 357						91 573 357
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	26 432 980						26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	92 651 519	89 083	4 963 134				87 777 468
Report à nouveau	0						0
Résultat de l'exercice	100 944 856	68 594 920	100 944 856				68 594 920
Subventions d'investissement	29 260	7 440					36 700
Provisions réglementées	27 585 643	1 025 915					28 611 558
TOTAL CAPITAUX PROPRES	601 521 315	69 717 358	106 735 110	0	0	0	564 503 563

Liste des filiales et des participations

Forme juridique	Dénomination	N° d'identification	Capital	Pourcentage de détention	Réserves et primes	Report à nouveau	Valeur comptable brutes des titres	Valeur comptable nettes des titres	Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
Filiales												
SAS	AUX NOUVELLES BOUTIQUES	FRG323A	9 847 520	100%	2 682 412	-1 485 179	14 421 475	14 421 475	0	2 575 879	0	852 010
SAS	CEETRUS PAGANOR	FRG074A	10 000	100%	1 000	-5 739 500	10 000	10 000	0	0	0	-729 340
SAS	CITANIA	FRG363A	8 550 000	100%	75 484	-124 918	8 550 000	8 550 000	0	-121 348	0	-48 839
SARL	DURIMO	FRG357A	13 673 730	100%	0	-11 315 959	12 827 550	12 827 550	0	4 000	0	-1 941 200
SCI	GRAND FONTENAY JIMMOCHAN	FRG443A	7 906 899	100%	54 177 157	-9 280 376	70 065 967	70 065 967	0	7 776 446	0	-4 100 786
SAS	AMENAGEMENT	FRG407A	5 040 000	100%	304 028	0	5 040 000	5 040 000	0	6 242	0	128 779
SAS	IMMOPROXI	FRG326A	6 040 000	100%	911 194	-3 736 374	6 038 769	6 038 769	0	1 097 976	0	-383 092
SCI	LA CROIX AUX OISEAUX	FRG376A	1 505 000	100%	0	0	1 504 980	1 504 980	0	0	0	-54 018
SNC	LA PAZ	FRG355A	23 101 000	100%	0	-24 903 822	2 301 337	2 301 337	0	0	0	-95 225
SAS	LA PAZ II LES SAISONS DE	FRG375A	363 860	100%	0	-1 010 022	721 000	721 000	0	0	0	-41 319
SAS	MEAUX	FRG412A	32 037 000	100%	0	-86 200 839	32 037 000	32 037 000	68 000 000	5 494 027	0	-9 198 621
SNC	MARRELIMMO	FRG133A	35 324 735	100%	380 408	-11 589 794	35 722 443	35 722 443	0	370 650	0	-2 250 527
SNC	MAS COSTE	FRG354A	16 601 000	100%	0	-23 417 617	16 600 001	16 600 001	14 800 000	0	0	-2 159 912
SASU	NEOPRES 3	FRG459A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	-890
SASU	NEOPRES 4	FRG451A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	-193 246
SAS	STRATANIM	FRG364A	50 000	100%	156 452	-24 411	50 000	50 000	0	0	0	2 550
SCI	PETIT MENIN FONCIERE DU CHATEAU	FRG359A	10 000	99,99%	0	0	43 980 988	43 980 988	0	9 080 128	0	485 215
SCI	ROUGE	FR9998A	30 500	99,93%	727 970	0	556 191	556 191	0	0	0	19 031
SCCV	JIMMOPIE MONTVILLIERS	FRG441A	1 000	99,90%	0	0	4 716 050	4 716 050	0	4 341 847	0	357 492
SCI	CAN BLOIS	FRG453A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SCI	CAN BRETAGNE	FRG454A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SCI	CAN COGNAC CAN MONT SAINT	FRG455A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SCI	MARTIN	FRG456A	1 000	99%	0	0	990	990	0	0	0	-400
SAS	NEOPRES 7	FRG462A	1 000	100%	0	0	1 000	1 000	0	0	0	-400
SAS	CEETRUS PETITE FORET	FRG461A	304 000	100%	31 255	0	8 572 613	8 572 613	0	1 046 216	0	837 779
SAS	CEETRUS PROMOTION France	FNO012A	1 500	100%	150	0	7 657 335	7 657 335	0	0	0	-180 170
SCI	CEETRUS EXTENSION VILLENEUVE 2	FRG449A	1 000	99%	0	0	990	990	0	13 154 940	0	-5 047 634
SCI	CEETRUS VENDOME VILLENEUVE 2	FRG450A	1 000	99%	0	0	990	990	0	2 801 769	0	-1 168 060
SCI	CEETRUS VILLENEUVE 2	FRG448A	1 000	99%	0	0	990	990	0	8 836 794	0	-3 366 942
SCCV	COUNORD LES PROMENADES DE	FRG460A	1 000	99%	0	0	990	990	0	1 009 348	0	-216 983
SCI	BRETAGNE	FRG409A	1 000	99%	0	0	13 490 819	13 490 819	0	3 880 580	0	-590 319
SCCV	QUAI DES LYS	FRG446A	1 000	99%	0	0	990	990	0	1 768 387	0	66 417
SCI	IMMEPINAY	FRG413A	1 000	60%	0	0	600	600	0	0	0	83 385
SCI	DES FRAIS FONDS	FRG384A	5 785 700	58%	1 883 649	0	5 239 349	5 239 349	0	3 780 405	0	2 255 958
SCI	RIVES AUDOMAROIS	FRG436A	8 762 700	58%	0	0	5 082 366	5 082 366	0	1 232 914	0	832 050
Participations												
SCI	S I IMMOFA	FRG396A	5 000	50%	0	0	2 500	2 500	0	163 666	0	106 271
SCCV	LA GARENNE L'INATTENDU DE	FRG371A	8 000	50%	0	0	4 000	4 000	0	0	0	0
SAS	STRASBOURG	FRG447A	1 000	50%	0	-120 361	500	500	0	13 009 718	0	855 999
SCI	NEYRAT AUVERGNE	FRG430A	1 600 000	50%	0	0	800 000	800 000	4 975 683	-234 726	0	-1 726 746
SNC	POITIERS EXTENSION INVEST	FRG405A	1 000	50%	0	-432	500	500	0	0	0	-126 651
SAS	SAMAIA	SAMAIA	400 000	50%	0	0	200 000	200 000	0	0	0	0
GIE	SERVICIMMOG	FR9999A	1 600	50%	0	0	800	800	0	39 803 960	0	146 735
SARL	FLANDRES TRIEZ	FRG387A	0	49,91%	0	0	499	499	0	0	0	0
SCI	BAGGERSEE	FRG328A	2 462 051	49,35%	15 245	75	8 460 544	8 460 544	0	2 589 691	0	2 193 618
SAS	LES PERISEAUX	FRG434A	5 000	49%	500	3	2 450	2 450	0	0	0	0
SAS	SAPAG	FRG435A	5 000	42%	0	-322	437 120	437 120	0	0	0	-122 751
SAS	IMEDIACENTER	FRG442A	554 430	40%	1 964 451	0	2 604 000	2 604 000	0	14 635 441	0	2 185 825
SCI	GALERIE DE BEZIERS	FRG372A	12 000	35%	0	0	4 021	4 021	0	2 652 817	0	1 417 386
SAS	SOLEILIMMO	FRG417A	791 250	33%	982	-71	261 113	261 113	3 820 965	842 631	0	160 082
SCI	AGC	AGC	30 301 000	10%	12 686 000	-42 955 842	4 375 100	4 375 100	0	1 128 364	0	-3 031 847

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 402 573
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	23 629 466
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	10 211 608
Dettes fiscales et sociales	2 117 010
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	38 114 287
Autres dettes	3 138 844
Total	78 613 788

Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Créances clients et comptes rattachés	29 165 237
Total	29 165 237

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises	0	0	0%
Production vendue biens	0	0	0%
Production vendue services	322 284 648	307 494 469	5%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	322 284 648	307 494 469	5%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	322 284 648	307 494 469	5%

Détails de certains postes

	Exercice N	Exercice N-1
Frais généraux	170 860 036	170 829 703
Frais de personnel	3 345	18 472
Impôts et taxes	20 900 015	21 732 288
Autres charges d'exploitation	149 956 677	149 078 943
Amortissements	52 038 773	52 132 175
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	71 174	217 325
Amortissements des immobilisations corporelles	51 967 599	51 914 850
Résultat financier	-36 075 221	-17 574 858
Produits financiers	5 156 395	3 682 040
Charges financières	41 231 616	21 256 898
Résultat exceptionnel	39 338 428	1 921 669
Produits exceptionnels	76 212 089	14 607 881
Charges exceptionnelles	36 873 661	12 686 212

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	60 653 561	20 577 820
Résultat exceptionnel	39 338 428	9 834 607
IS sur résultats antérieurs		
Contribution sociale		984 642
Contribution exceptionnelle		0
TOTAL	99 991 989	31 397 069

Fiscalité différée

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées	28 611 558	27 585 643
Subventions d'investissement	36 700	29 260
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	0	0
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	28 648 258	27 614 903
Total passif d'impôt futur	0	0
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	0
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	0	0
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		0
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	0	0
Total actif d'impôt futur	0	0
Situation nette	0	0

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Option d'achat sur terrain et immeuble de placement	960 000			960 000
Option de vente sur terrain et immeuble de placement	7 960 000	7 000 000		960 000
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	8 920 000	7 000 000	0	1 920 000
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	8 920 000	7 000 000	0	1 920 000
Engagements reçus (à détailler)				
Garantie par des cautions	128 351 070	4 484 332	1 965 222	121 901 516
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	128 351 070	4 484 332	1 965 222	121 901 516
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

Identité de la société consolidante

La société est consolidée dans :

ELO SA

40, avenue de Flandre

59170 CROIX

SIRET 47618062500479