

COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)	148 815		148 815	2 451 661
	Production vendue (Services et Travaux)	1 971 691		1 971 691	1 889 032
	Montant net du chiffre d'affaires	2 120 506		2 120 506	4 340 693
	Production stockée			231 980	(1 458 279)
	Production immobilisée				4 707
	Subventions d'exploitation			17 333	640 175
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			369 130	931
	Autres produits			992	
	Total des produits d'exploitation (1)			2 739 941	3 528 227
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			2 040 974	2 527 937
	Impôts, taxes et versements assimilés			76 978	96 817
	Salaires et traitements			1 272 594	1 130 202
	Charges sociales du personnel			694 465	632 418
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			199 737	204 895
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
	- sur immobilisations			90 581	
	- sur actif circulant				
	Dotations aux provisions				106 527
	Autres charges			8 687	9 137
	Total des charges d'exploitation (2)			4 384 016	4 707 933
RESULTAT D'EXPLOITATION				(1 644 075)	(1 179 707)

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

RESULTAT D'EXPLOITATION		(1 644 075)	(1 179 707)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	2 417 803	2 977 696
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	482 478	190 911
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		2 900 281	3 168 607
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	66 151	14 206
	Intérêts et charges assimilées (4)	266 687	225 524
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		332 838	239 730
RESULTAT FINANCIER		2 567 443	2 928 877
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		923 368	1 749 170
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	49 246	14 909
	Sur opérations en capital	26 632	325 072
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	150 000	
	Total des produits exceptionnels	225 878	339 981
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	32 797	27 015
	Sur opérations en capital	152 132	109 623
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles	184 929	136 638
RESULTAT EXCEPTIONNEL		40 949	203 343
PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES		(6 720)	754 651
TOTAL DES PRODUITS		5 866 099	7 036 814
TOTAL DES CHARGES		4 895 062	5 838 952
RESULTAT DE L'EXERCICE		971 037	1 197 862
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		3 249 113	3 143 569
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		137 745	109 851

CORE CERTIFIED COMPANY

Bilan Actif

RODEL

09/07/2024

Etat exprimé en euros

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	93 093	80 107	12 986	34 501
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	522 619		522 619	366 669
	Constructions	3 285 297	1 590 255	1 695 042	1 824 646
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	484 076	309 604	174 472	154 110
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	187 156	66 151	121 005	187 734
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	154 888		154 888	134 073
TOTAL (II)		4 727 130	2 046 117	2 681 012	2 701 732
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements	1 165 275	302 039	863 236	703 199
	En-cours de production de biens	105 829		105 829	53 970
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis	115 726	1 000	114 726	252 155
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes	3 765		3 765	9 389
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	1 353 363		1 353 363	1 361 933
	Autres créances	30 943 639	89 500	30 854 139	21 093 993
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	1 209 942		1 209 942	5 603 181
COMPTES DE REGULARISATION	DISPONIBILITES	483 439		483 439	1 857 934
	Charges constatées d'avance	12 876		12 876	12 745
	TOTAL (III)	35 393 853	392 539	35 001 314	30 948 500
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		40 120 982	2 438 656	37 682 326	33 650 232

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

154 888

134 073

14 363 932

16 817 650

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

Capitaux Propres	Capital social ou individuel	9 588 510	9 588 510
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	164 126	164 126
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	638 737	578 844
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées	156 550	156 550
	Autres réserves	1 733 345	1 733 345
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	971 037	1 197 862
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	13 252 305	13 419 237
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques	106 527	106 527
	Provisions pour charges	1 081	997
	Total des provisions	107 607	107 524
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	5 201 757	6 542 635
	Emprunts et dettes financières divers (3)	18 206 130	12 662 117
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	37	37
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	286 518	246 400
	Dettes fiscales et sociales	621 327	626 488
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 637	17 665
	Autres dettes	9	28 130
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	24 322 414	20 123 472
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	37 682 326	33 650 232
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	971 037,43	1 197 862,44
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	2 120 988	3 757 211
	(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
	(3) Dont emprunts participatifs		

Etats financiers au 31/12/2023

UNION GÉNÉRALISTE COOPÉRATIVE AGRICOLE
R00E2 09/07/2024

Annexes

Faits caractéristiques

Etat exprimé en euros

Activité

L'activité juridique a été soutenue sur l'exercice avec la création de 6 sociétés sur l'exercice et le rachat de titres d'une société existante. Par ailleurs, au cours de l'exercice, 6 sociétés ont été liquidées.

Contexte économique

Les années précédentes ont été marquées par :

- La crise sanitaire,
- La guerre en Ukraine
- Une forte inflation ayant pour conséquence une hausse des coûts (énergie, matières premières, salaires, transports...,
- Des difficultés d'approvisionnement,
- L'impact de l'augmentation des taux d'intérêts et ses conséquences sur les financements immobiliers,

Ces tendances se poursuivent actuellement en 2024.

Dans ce contexte géopolitique et économique, la société a procédé depuis ces derniers exercices à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes. Les incidences liées au contexte général et celui des crises en cours pourraient continuer à amener des évolutions défavorables susceptibles d'impacter les conditions de réalisation des opérations en cours et donc avoir des incidences sur les résultats de la société et des filiales ou entités du groupe.

Toutefois, la société s'emploie à affronter la crise dans les meilleures conditions en gérant à court terme au mieux une conjoncture difficile.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **37 682 326 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits de 5 866 099 euros** et un total **charges de 4 895 062 euros**, dégageant ainsi un **résultat de 971 037 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2023** et finit le **31/12/2023**.
Il a une durée de **12 mois**.

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

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 et suivants.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

REGLE DE LA METHODE A L'AVANCEMENT

PRINCIPES DE COMPTABILISATION

L'activité de promotion de la société ECLISSE PROMOTION est effectuée pour sa plus grande partie aux seins de ses filiales correspondant pour chacune d'elles principalement à une opération immobilière. De ce fait, ECLISSE PROMOTION développe une partie significative de son activité dans ces filiales dédiées. En conséquence la comptabilisation selon la méthode à l'avancement décrite ci-dessous est reprise globalement par ces structures. L'activité et les résultats, et les principaux indicateurs financiers de ces sociétés filiales (société civile de construction vente pour la plupart) sont présentés dans le tableau des filiales et participations inclus dans la présente annexe.

Pour chaque opération, une comptabilité auxiliaire est tenue pour identifier les dépenses et les recettes liées à l'opération.

Les comptes de stock sont tenus selon la méthode de l'inventaire permanent, qui consiste à reprendre en stock chaque facture d'achat et à comptabiliser chaque sortie.

Parallèlement à cette comptabilité auxiliaire, un budget par opération est tenu extra-comptablement comprenant l'ensemble des dépenses et recettes liées à l'opération.

Ce budget est mis à jour régulièrement, dès qu'un engagement de dépense est pris par la société.

De plus, dès l'ordre de service, l'essentiel des dépenses du budget total est connue de façon certaine (coût du foncier, marché avec les entreprises sous-traitantes signés et contrats de maîtrise d'œuvre signés).

La méthode de comptabilisation pour les opérations en VEFA est la suivante :

Calcul de l'avancement

A chaque arrêté de compte, pour les opérations en-cours où des lots ont été vendus (acte notarié signé) deux coefficients sont calculés, le premier sera l'avancement technique et le second portera sur l'avancement commercial de l'opération.

L'avancement technique :

Il est fonction des travaux de construction (hors honoraires) réalisés et donc facturés à la date de l'arrêté comparés au montant des travaux totaux signés avec les sous-traitants.

L'avancement commercial :

Il est fonction des ventes HT signées (acte notarié signé) à la date de l'arrêté comparées au montant total des ventes prévisionnelles de l'opération.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Détermination du chiffre d'affaires à l'avancement

Les produits (chiffre d'affaires à l'avancement) de l'exercice sont calculés en fonction de l'avancement technique de l'opération.

Les ventes réalisées à la date de l'arrêté sont proratisées avec le coefficient d'avancement technique.

Le résultat obtenu est le chiffre d'affaires à l'avancement de l'opération qui sera enregistré en classe 7 et figurera au compte de résultat à la date de l'arrêté.

Le solde restant sera extourné en produits constatés d'avance.

Détermination du coût de revient à l'avancement

Le budget prévisionnel décrit ci-dessus sert de base au calcul du coût de revient à l'avancement.

Dans ce budget le coût de production de l'opération est calculé.

Il intègre l'ensemble des dépenses hormis les frais de publicité.

Coût de production :

- Le montant de la charge foncière
- Le montant du coût de la construction (travaux + honoraires + divers)
- Les assurances
- Le coût de l'organisme de caution
- Les frais de gestion interne et les frais de commercialisation

Pour déterminer le coût de revient à l'avancement à la date de l'arrêté, le coût de production est proratisé avec les coefficients d'avancement technique et commercial.

Le résultat obtenu correspond au déstockage de l'opération et est comptabilisé dans un compte de stock créditeur avec comme contrepartie un compte de variation de stock.

Détermination de la marge brute par opération de l'exercice

La marge brute de l'opération sur l'exercice est le résultat de la différence entre le chiffre d'affaires à l'avancement à la date de l'arrêté et le coût de revient à l'avancement.

La méthode de comptabilisation pour les opérations en location accession est la suivante :

Dans le cadre de ce dispositif, les produits ne sont constatés que lors des levées d'option et non à l'avancement comme c'est le cas sur un produit classique vendu en VEFA.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

IMMOBILISATIONS

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisitions des immobilisations).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Ils sont calculés suivant la méthode linéaire, le point de départ de l'amortissement étant le premier jour de mise en service de l'immobilisation.

Immobilisations	Durée d'amortissement	Type d'amortissement
Constructions -Gros œuvre	40 ans	Linéaire
Constructions - Façade	40 ans	Linéaire
Constructions - Instal-technique	15 ans	Linéaire
Constructions- Agencements	10 ans	Linéaire
Install. générales, agencements	10 ans	Linéaire
Matériel de transport	5 ans	Linéaire
Matériel de bureau et mobilier	5 - 15 ans	Linéaire
Matériel informatique	3 ans	Linéaire
Logiciel	3 ans	Linéaire

sauf cas particuliers dont la durée de vie est estimée inférieure.

ETAT DES CREANCES

Les éventuelles créances douteuses sont provisionnées dans les comptes, conformément aux règles et méthodes comptables en vigueur.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Pour les valeurs mobilières de placement nous utilisons la méthode comptable "première entrée - première sortie". Nous cédon la totalité de notre portefeuille titres, en fin d'année, pour comptabiliser nos produits financiers.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les immobilisations financières sont composées de titres de participation et de dépôts de garantie.

Les titres de participations sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. En fin d'exercice, un test de dépréciation est réalisé. Si leur valeur actuelle est inférieure à leur coût d'entrée, une dépréciation est constatée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

INTEGRATION FISCALE

Le groupe d'intégration fiscale formé en 2010 par la société PROCIVIS SMC auquel ECLISSE PROMOTION était intégré a pris fin au titre de l'exercice clos le 31/12/2023. Ainsi, pour cette exercice, ECLISSE PROMOTION déclare et paye son impôt sur les sociétés séparément.

Un nouveau groupe d'intégration fiscale a été constitué pour l'exercice à clore au 31/12/2024 dont la société SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIER est la tête de groupe.

PROVISION RETRAITE

Depuis le 1er Janvier 2008, la société Eclisse Promotion a changé de convention collective. Désormais l'entreprise dépend de la convention collective de la Promotion Immobilière.

La méthode retenue dans le cadre du calcul de l'engagement de la société au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode des unités de crédit projetées (ou méthode du prorata des droits au terme).

Cette méthode est définie par la norme comptable IAS 19 révisée (norme européenne) et par la norme FAS87 (norme US GAAP). Elle est conforme à la recommandation 2003 R-01 du CNC.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de dette actuarielle. Cette méthode consiste à :

- Evaluer les flux futurs probables en se basant sur les hypothèses d'évolution des rémunérations, les droits exigibles au moment du départ à la retraite et les probabilités de présence dans l'entreprise.
- Actualiser ces flux à la date d'évaluation afin d'obtenir la valeur actuelle probable des flux futurs (VAP).
- Proratiser la valeur actuelle probable des flux futurs afin d'obtenir la dette actuarielle (Valeur actualisée de l'obligation).

Le calcul est effectué salarié par salarié. L'engagement total de l'entreprise correspond à la somme

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

des engagements individuels.

Le calcul a été fait avec un taux d'actualisation de 3,53 %, la provision retraite ainsi calculée au 31/12/2023 s'élève à 90 050 €. Toutefois, la provision retraite a été externalisée. La valorisation de l'externalisation au 31/12/2023 ressort à 92 054 € (couverture supérieur à la valorisation de l'engagement à la clôture). Ce faisant, aucune provision n'a été constatée au 31/12/2023.

Evènements postérieurs à la clôture

Etat exprimé en euros

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	88 418		4 675			93 093
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	88 418		4 675			93 093
CORPORELLES	Terrains	366 669		155 951			522 619
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement	3 275 250		10 047			3 285 297
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	279 523		2 474			281 997
	Matériel de transport	76 322		44 608		63 094	57 837
	Matériel de bureau, mobilier	163 870		7 175		26 804	144 242
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 161 634		220 255		89 897	4 291 992
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	337 734		1 806		152 384	187 156
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières	134 073		41 696		20 880	154 888
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	471 806		43 502		173 264	342 044
TOTAL		4 721 859		268 432		263 161	4 727 130

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	53 917	26 190		80 107
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	53 917	26 190		80 107
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	1 450 604	139 651		1 590 255
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	221 737	14 908		236 644
	Matériel de transport	76 322	3 693	63 094	16 921
	Matériel de bureau, mobilier	67 546	15 296	26 804	56 038
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 816 210	173 547	89 897	1 899 859
TOTAL		1 870 127	199 737	89 897	1 979 967

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges	106 527			106 527
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires	997		997	
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres		1 081		1 081
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	107 524	1 081	997	107 607
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	150 000	66 151	150 000	66 151
	Sur stocks et en-cours	303 735		697	303 039
	Sur comptes clients		89 500		89 500
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	453 735	155 651	150 697	458 689
TOTAL GENERAL		561 259	156 731	151 694	566 297

Dont dotations
et reprises

- d'exploitation
- financières
- exceptionnelles

90 581
66 1511 694
150 000

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	154 888	154 888	
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	1 353 363	1 353 363	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	6 720	6 720	
	Taxes sur la valeur ajoutée	185 760	185 760	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	5 408	5 408	
	Groupe et associés (2)	30 742 044	16 378 113	14 363 932
	Débiteurs divers	3 707	3 707	
	Charges constatées d'avances	12 876	12 876	
TOTAL DES CREANCES		32 464 766	18 100 834	14 363 932
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1 an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine (1)	5 201 757	1 198 362	2 844 633	1 158 762
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	4 245	4 245		
	Fournisseurs et comptes rattachés	286 518	286 518		
	Personnel et comptes rattachés	240 872	240 872		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	136 168	136 168		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	230 253	230 253		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	14 033	14 033		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 637	6 637		
	Groupe et associés (2)	18 201 885	3 890		18 197 995
	Autres dettes	9	9		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		24 322 378	2 120 988	2 844 633	19 356 757
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		2 520			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		1 343 528			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Ce document contient une mention
expresse (art.1727 II-2 du CGI)

Liste des filiales et participations

Etat exprimé en euros

Nom des Filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Valeur Brute des titres	Valeur nettes des titres
55-57 AVENUE TABARDEL	100	- 925	282 498	50	50
SCCV ADOMA LA VACHE	400	- 6 674	162 507	200	200
SCCV AV MERMOZ	100	- 7 680	351 995	90	90
36 RUE BETEILLE	100	- 2 664	193 862	90	90
CARRE D ART	100	645 933	-	72	72
CHAIREDONT TEINTURIER	400	138 704	1 438 475	43 585	43 585
CHEMIN DE VIGNAU	100	677	-	90	90
SCCV COEUR SEBAZAC	100	- 37 304	674 229	72	72
11 RUE DE LHERME	100	- 24 080	762 310	90	90
SCCV L'ECRIN	100	- 12 457	432 578	90	90
36 AV DES ETATS UNIS	100	- 36 842	2 301 538	90	90
SCCV LA FABRIQUE	100	- 87 541	135 993	90	90
SCCV FAUST ET MARGUERITE	100	93 620	1 472 836	72	72
SCCV FRONTON 199	1 000	388 968	1 286 573	300	300
SCCV LE GIROU	-	0	2 040	-	-
LES IDYLLES	100	- 52 123	1 556 943	72	72
IMPASSE DE CANAC	100	100	-	90	90
SCCV IMPASSE CARNUS	100	- 6 263	424 057	90	90
SCCV LES JARDINS DE MARIE	100	109 629	-	95	95
SCCV LE MOULINO	100	100	174 359	90	90
SCCV MALEPERE A21	100	- 12 085	307 290	50	50
SCCV ROUTE DE MONTAIGUT	100	213 321	-	90	90
NOTA VERDE	-	- 0	16 765	-	-
PARHELIE	100	117 523	2 406 578	57	57
RESIDENCE COTE NATURE	-	- 0	3 316	-	-
112 ROUTE DE REVEL	100	- 24 024	968 890	90	90
SCCV RUE DE LA GARE	100	- 7 276	300 232	90	90
100 TER ST SIMON	400	120 925	67 376	204	204
SCCV SALABRU	100	- 23 814	544 576	72	72
SARL SV8 MB	20 100	9 756	392 574	16 080	16 080
SASU UP GRADE	10 000	6 107	292 363	10 000	10 000
SCCV LES 3 VIOLETTES	100	11 763	93 749	51	51
SCCV CHEMIN DU CHAPITRE	100	30 176	223 780	90	90
SCCV COTEAU DES MOUTIERS	100	8 895	77 229	99	99
SCCV PROCIVIS IMMO JEAN FERRIE	-	0	11 529	-	-
SCCV CHEMIN DE GABARDIE	100	- 8 616	604 634	90	90
SCCV PROCIVIS IMMO LES GRANGES	2 000	- 616	221 581	2 000	2 000

Ce document contient une mention
expresse (art.1727 II-2 du CGI)

Liste des filiales et participations

Etat exprimé en euros

Nom des Filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Valeur Brute des titres	Valeur nettes des titres
SCCV ALLEE GRIFFON	400	184 777	202 848	200	200
SCCV RESIDENCE SAINT JAMES	1 000	233 415	520 496	107 600	41 449
SCCV LE JULES	-	-	-	-	-
SCCV PROCIVIS IMMO LE PARC	2 000	- 10 313	9 000	1 000	1 000
SCCV 12 RUE MATHALY	100	- 4 338	168 716	51	51
SCCV ZAC MONGES	100	- 26 672	3 336 455	90	90
SCCV LE O DE COMBAREL	2 000	84 385	5 186	1 000	1 000
SCCV PUECH CAMP II	-	- 0	35 933	-	-
SCCV ZAC ST MARTIN	100	- 22 806	116 741	51	51
SCCV SV8	100	- 476	20 376	80	80
SCCV LES TERRASSE DU CHÂTEAU	100	- 3 191	116 570	99	99
SCCV VISTA VERDE	100	- 11 014	3 633 642	37	37
SCI RESIDENCE TOLOSANE	400	- 2 477	41 692	200	200
SNC 34 BOULEVARD DE LA GARE	100	67 722	2 663 780	72	72
SNC 48 RUE MATABIAU	100	- 5 065	12 448	51	51
SNC LE BELVEDER	100	100	27 642	90	90
SNC LE CAMBON	100	31 900	174 034	99	99
SNC CHÂTEAU DU PIN	400	42 288	-	204	204
SNC BD MAURENS	100	- 2 747	71 394	51	51
SNC 181 ROUTE D'ALBI	100	- 5 278	447 502	50	50
SNC LE VICTOR HUGO	100	30 231	-	99	99
SCCV LE VAL D'ARAN	100	100	84 036	99	99
SCCV VAL QUERCY	100	100	96 602	90	90

Ce document contient une mention
expresse (art.1727 II-2 du CGI)

Liste des filiales et participations

Etat exprimé en euros

Nom Filiales	QP Capital social	Chiffre d'affaires 2023	Résultat net 2023	Dividendes encaissés
55-57 AVENUE TABARDEL	50%	-	- 1 025	-
SCCV ADOMA LA VACHE	50%	-	- 7 074	- 3 088
SCCV AV MERMOZ	90%	-	- 1 187	-
36 RUE BETEILLE	90%	-	- 2 118	-
CARRE D ART	72%	3 543 941	645 833	335 008
CHAIREDONT TEINTURIER	90%	428 040	138 304	-
CHEMIN DE VIGNAU	90%	-	- 4 423	150 820
SCCV COEUR SEBAZAC	72%	-	- 37 404	-
11 RUE DE LHERME	90%	8 406	- 21 525	-
SCCV L'ECRIN	90%	-	- 6 201	-
36 AV DES ETATS UNIS	90%	21 103	- 20 998	-
SCCV LA FABRIQUE	90%	-	- 87 641	-
SCCV FAUST ET MARGUERITE	72%	1 905 359	106 956	-
SCCV FRONTON 199	30%	7 721 977	387 968	103 251
SCCV LE GIROU	0%	-	- 3 674	-
LES IDYLLES	72%	109 140	- 12 842	-
IMPASSE DE CANAC	90%	-	-	-
SCCV IMPASSE CARNUS	90%	-	- 6 363	-
SCCV LES JARDINS DE MARIE	95%	-	- 104 529	- 26 115
SCCV LE MOULINO	90%	-	-	-
SCCV MALEPERE A21	50%	-	- 12 185	-
SCCV ROUTE DE MONTAIGUT	90%	823 475	213 221	105 114
NOTA VERDE	0%	109 902	22 322	8 648
PARHELIE	57%	2 417 035	163 263	-
RESIDENCE COTE NATURE	0%	-	- 11 030	-
112 ROUTE DE REVEL	90%	-	- 1 821	-
SCCV RUE DE LA GARE	90%	-	- 7 376	-
100 TER ST SIMON	51%	648 944	120 525	61 468
SCCV SALABRU	72%	8 938	- 23 914	-
SARL SV8 MB	80%	-	- 2 437	-
SASU UP GRADE	100%	450 740	213 432	-
SCCV LES 3 VIOLETTES	51%	4 167	6 663	195 749
SCCV CHEMIN DU CHAPITRE	90%	160 035	25 076	358 780
SCCV COTEAU DES MOUTIERS	99%	5 040	1 454	-
SCCV PROCIVIS IMMO JEAN FERRIE	0%	-	- 18 601	- 11 271
SCCV CHEMIN DE GABARDIE	90%	12 058	- 8 493	- 3 098
SCCV PROCIVIS IMMO LES GRANGES	100%	-	- 2 221	-

Ce document contient une mention
expresse (art.1727 II-2 du CGI)

Liste des filiales et participations

Etat exprimé en euros

Nom Filiales	QP Capital social	Chiffre d'affaires 2023	Résultat net 2023	Dividendes encaissés
SCCV ALLEE GRIFFON	50%	533 391	184 377	92 189
SCCV RESIDENCE SAINT JAMES	50%	1 597 882	198 451	56 973
SCCV LE JULES	0%	-	- 12 198	4 954
SCCV PROCIVIS IMMO LE PARC	50%	-	- 309	- 20 370
SCCV 12 RUE MATHALY	51%	-	- 3 113	- 154
SCCV ZAC MONGES	90%	1 709 311	38 130	-
SCCV LE O DE COMBAREL	50%	337 500	72 385	12 603
SCCV PUECH CAMP II	0%	-	31 187	32 706
SCCV ZAC ST MARTIN	51%	551 223	- 32 906	52 481
SCCV SV8	80%	141 180	- 5 576	17 905
SCCV LES TERRASSE DU CHÂTEAU	99%	-	-	- 630
SCCV VISTA VERDE	38%	-	- 3 779	-
SCI RESIDENCE TOLOSANE	50%	-	- 2 877	- 9 782
SNC 34 BOULEVARD DE LA GARE	72%	1 383 384	67 622	- 16 994
SNC 48 RUE MATABIAU	51%	23 000	- 5 165	- 1 915
SNC LE BELVEDER	90%	-	-	-
SNC LE CAMBON	99%	483 407	26 800	532 006
SNC CHÂTEAU DU PIN	50%	-	31 367	16 320
SNC BD MAURENS	51%	-	- 7 847	- 5 106
SNC 181 ROUTE D'ALBI	50%	50 000	20 127	-
SNC LE VICTOR HUGO	99%	399 167	20 131	259 634
SCCV LE VAL D'ARAN	99%	-	-	-
SCCV VAL QUERCY	90%	-	-	-

Produits à recevoir

Etat exprimé en euros

31/12/2023

Total des Produits à recevoir		9 463
Autres créances		9 463
<i>PRODUITS A RECEVOIR</i>	<i>5 408</i>	
<i>PRODUITS A RECEVOIR</i>	<i>3 584</i>	
<i>INTERETS COURUS A RECEVOIR</i>	<i>471</i>	

Charges à payer

Etat exprimé en euros

31/12/2023

Total des Charges à payer		295 112
Emprunts et dettes financières divers <i>INTERETS COURUS - Charges</i>	2 351	2 351
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>FOURNISSEURS CHARGES A PAYER</i>	49 549	49 549
Dettes fiscales et sociales <i>PROVISION POUR CONGES PAYES</i> <i>DETTE PROVISIONNEES POUR INTE</i> <i>ETAT, CHARGES A PAYER</i>	122 105 118 767 2 331	243 203
Autres dettes <i>CHARGES A PAYER</i>	9	9

Charges constatées d'avance

Etat exprimé en euros		Période	Montants	31/12/2023
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION				12 876
Autres charges constatées d'avance			12 876	
Charges constatées d'avance - FINANCIERES				
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES				
TOTAL				12 876

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros

	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	9 588 510				9 588 510
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	164 126				164 126
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	578 844	59 893			638 737
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées	156 550				156 550
Autres réserves	1 733 345				1 733 345
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	1 197 862	(1 197 862)		971 037	971 037
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	13 419 237	(1 137 969)		971 037	13 252 305

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués 1 137 969

¹ dont dividende provenant du résultat n-1 1 137 969

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 12 281 267

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 12 281 267

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (166 932)

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2023	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		639 234,00	15,0000	9 588 510,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		639 234,00	15,0000	9 588 510,00

Ventilation du chiffre d'affaires

Etat exprimé en euros	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens	148 815		148 815
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	1 971 691		1 971 691
TOTAL	2 120 506		2 120 506

--

Engagements financiers

Etat exprimé en euros	31/12/2023	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties			
Cf. état Engagements financiers - Avals, cautions et garanties		2 080 795	3 620 962
		2 080 795	3 620 962
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Total des engagements financiers (1)		2 080 795	3 620 962
(1) Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées			

Détail - Avals, cautions et garanties

Engagements financiers - Avals, cautions et garanties	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Hypothèque en 1er rang au bénéfice de la société générale	581 455	
Hypothèque conventionnelle au bénéfice du crédit mutuel	591 458	
Caution solidaire de CEGC reçu du crédit coopératif		84 784
Garantie de l'état pour le crédit agricole		1 759 834
Garantie de l'état pour la BNP		897 226
Hypothèque conventionnelle 2nd rang au profit de BECM	458 420	
Hypothèque conventionnelle 2nd rang au profit du Crédit Mut	449 462	
Caution solidaire de PROCIVIS SMC en faveur de BECM		250 000
Caution solidaire de PROCIVIS SMC en faveur du Crédit Mut		250 000
Garantie de l'état pour le CIC		293 791
Lettre d'intention de PROCIVIS SMC au profit du Crédit agric		85 327
Totalisation	2 080 795	3 620 962

Effectif moyen

		31/12/2023	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		6	
	Professions intermédiaires			
	Employés		16	
	Ouvriers			
	TOTAL		22	

--

Identité de la société mère consolidant les comptes

31/12/2023

DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL	FORME	CAPITAL	% DETENU
PROCIVIS SMC	SA	191 276	90,09

Eclisse Promotion
Société anonyme
20 boulevard Laromiguière – 12000 RODEZ
Capital : 9.588.510 Euros
SIREN : 391 584 877 RCS RODEZ

COPIE DÉPOSÉE COMPTABLE ALPHABETIQUE

RODEZ

09/07/24

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 27 JUIN 2024

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, en application des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité, soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

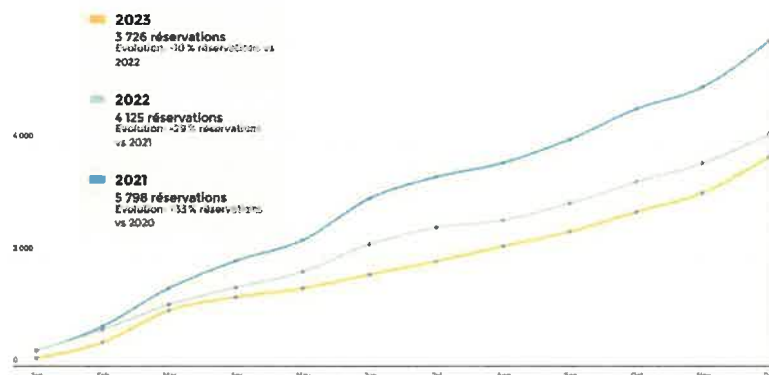
1. PROMOTION IMMOBILIERE AU NIVEAU DU RESEAU

Dans un environnement délabré, Procivis affiche des résultats bien meilleurs que le marché : quand celui-ci est en repli de 23% en ventes brutes (source FPI) sur l'année 2023, et de 26% réservations nettes compte tenu de la hausse des annulations, le réseau est en retrait de 10%. 16 points d'écart qui montrent que notre ancrage et notre positionnement sont des éléments de résilience dans la crise.

Pour autant, notre production est la plus faible depuis 2018 avec 3 726 réservations nets de désistements à fin 2023. Ce chiffre était de 4 125 à fin 2022.

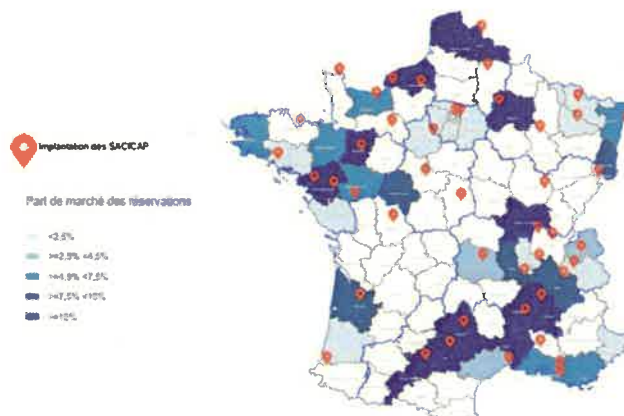
Sur l'année 2023, le nombre des désistements (921) est moins important que celui enregistré l'an dernier (1 082) et est même inférieur à celui de 2021 (969). Les mises en commercialisation (5 141 logements) sont également en retrait (-10%) entre fin 2022 et 2021 (5 728 logements).

La confirmation des actes signés est en hausse de 9% (5 049 à fin 2022 contre 4 611 à fin 2021).



Procivis : Part de marché des réservations Hors ventes en bloc en 2023

La part de marché (*) du réseau se positionne à 4,5% au niveau national. Vingt-sept départements dépassent ce seuil. (* Source : Adéquation)



Par catégorie, les logements réservés représentent :

- 29% de ventes en bloc (1 064 logements) contre 14% à fin 2022 (581 logements)
- 23% de ventes à des investisseurs particuliers, identique à 2022
- 11% des réservations en PSLA à fin 2023 contre 10% à fin 2022.

Sur l'année 2023, les réservations par pôle sont hétérogènes :

- 1 pôle a enregistré 1 051 réservations sur 2023
- 4 autres ont signé entre 200 et 414 réservations, totalisant 1 143 logements
- 8 autres ont produit entre 100 et 200 réservations sommant 1 042 réservations
- 10 pôles affichent moins de 40 réservations (contre 5 en 2022).

Le repli de l'activité sur ces 2 dernières années se fait ressentir sur :

- Les actes signés : -29% entre fin 2023 (3 622 actes) et fin 2022 (5 085 actes).
- Les livraisons : -15% entre fin 2023 (4 089) et fin 2022 (4 829).

Le ralentissement de l'activité depuis 2 ans se fait dorénavant ressentir sur le chiffre d'affaires 2023 du réseau avec 785 787 K€ (actes signés) contre 1 048 542 K€ fin 2022, soit une baisse de 33% en un an.

2. ECLISSE PROMOTION, ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Etapes	2023 (Nb lots)	2022 (Nb lots)	Variations (Nb lots)
ENGAGEMENT FONCIER	584	147	437
DEPÔT PC/PA	1 214	634	580
OBTENTION PC/PA	663	228	435
PC EN RECOURS	81	195	-114
PC/PA REFUSES	136	90	46
PARTICIPATIONS CONCOURS	449	330	119
ACHAT TERRAIN	177	222	-45
LANCEMENT COMMERCIAL	287	164	123
OUVERTURE DE CHANTIER	179	146	33
LIVRAISON D'OPERATION	98	324	-226
LOTS EN COURS DE CONSTRUCTION	228	237	-9
RESERVATIONS	148	127	21
VENTE ACTEE	90	159	-69

D'une vue d'ensemble, l'activité d'Eclisse Promotion en 2023 est marquée par différentes données, illustrant une politique volontariste :

- Une nette évolution de l'engagement foncier avec pour corollaire une notoire progression du nombre total de lots en dépôt de permis de construire (PC) et permis d'aménager (PA), concrétisée par un bon taux de conversion : 663 lots en PC obtenus, soit 435 lots en plus par rapport à 2022.
- Une hausse également des lots en lancement commercial : 289 lots (7 opérations) avec une bonne répartition entre les deux zones d'activité : agglomération ruthénoise et agglomération toulousaine. Dans ce dernier secteur, trois opérations lancées en 2023 ont été ciblées avec une commercialisation de logements éligibles au bail réel solidaire (BRS).
- Une progression du nombre de lots en ouverture de chantier, après une baisse continue en 2021 et 2022 dont le dernier trimestre annonçait l'amorce d'une reprise,
- Une stabilisation des programmes en construction,
- Une courbe descendante au niveau des livraisons : on retient cependant un positionnement renforcé dans le marché de la rénovation avec 47 sur 98 logements livrés dans des programmes de rénovation : un château en périphérie Toulousaine et un ancien couvent en cœur de ville en recyclage urbain.
- Des stocks plus importants à Toulouse qu'à Rodez
- Un ralentissement dans les ventes actées, la vente étant naturellement impactée par la hausse des taux d'emprunt, les coûts augmentés de la production et la baisse du pouvoir d'achat.

Dans ce contexte, une attention particulière est portée à la mesure du risque tout en maintenant un niveau de production. Le développement de la société demeure ainsi sur une bonne voie avec :

- 1 214 lots en dépôt de permis de construire et d'aménagement, une politique de développement dynamique,
- 663 lots pour lesquels les permis de construire et d'aménager ont été obtenus,
- De bonnes réserves foncières dans de bons emplacements,
- De solides fonds propres,
- Le maintien d'un bon taux de rentabilité des opérations.

On note également :

- Un changement d'échelle dans le développement à Toulouse et le dépôt d'un premier permis de construire en région parisienne.
- Un positionnement clairement identifié d'Eclisse Promotion dans le montage de dossiers complexes,
- La reconnaissance de la société en tant qu'interlocuteur par les collectivités locales,
- La maîtrise d'une offre dans une gamme de production étendue (du logement social au logement de standing),
- Une démarche innovante et affirmée dans le respect de l'environnement,
- Un développement continue externe d'activité hors Occitanie.

2.1 Structure

Le conseil d'administration est composé au 31 décembre 2023 de 8 postes d'administrateurs.

Au niveau de la structure, on note le changement de Président en avril 2023 : Christophe PALOUS succédant à Christian THOMASSON.

Au cours de la présente assemblée générale, sera proposée :

- Le renouvellement des mandats des commissaires aux comptes : Cabinet Midi Centre et Cabinet Audit Albouy Associés arrivant à échéance en 2024.

Sera également ratifiée la cooptation de Monsieur Jean-François GAVALDA, administrateur à titre personnel, par suite de la démission d'office de Monsieur Alain FABRE, le 25 avril 2024.

Le conseil d'administration de la société du 25 avril 2024 a également constaté la fin de mandat d'administrateur de Monsieur Christian THOMASSON, pour cause de limite d'âge atteinte.

La vie sociale de l'entreprise s'est déroulée normalement avec une assemblée générale (29 juin) et deux conseils d'administration (11 avril et 14 décembre 2023).

2.2 Prises de participations ou cessions significatives

2.2.1 Prises de participations (SCCV, SNC, SARL) par suite de création de sociétés

- SCCV IMPASSE CARNUS : 360 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 90 % par suite de création de société immatriculée le 15/03/2023
- SCCV VAL QUERCY : 360 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 90 %, par suite de création de société immatriculée le 20/09/2023
- SNC LE BELVEDERE : 360 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 90 % par suite de création de société immatriculée le 12/07/2023
- SNC ILOT 3 VAL D'ARAN : 396 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 99 %, par suite de création de société immatriculée le 09/10/2023
- SCCV LE MOULINO : 360 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 90 %, par suite de création de société immatriculée le 28/09/2023
- RUE DES EPINETTES (SNC, anciennement IMPASSE DE CANAC : dénomination sociale modifiée le 14/03/2024) : 360 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 90 %, par suite de création de société immatriculée le 06/10/2023

2.2.2 Cessions de participations (SCCV, SNC, SARL, ...)

- SCCV CHEMIN DE SALABRU : cession de 72 parts sociales d'Eclisse Promotion au profit de la SAS RH Factor ; capital de 100 € : Eclisse Promotion 288 parts à 1 € (72 €), Procivis Toulouse Pyrénées 40 parts à 0,25 € (10 €), RH Factor 72 parts à 0,25 € (18 €), le 29/11/2023.

2.2.3 Achats d'actions

- Néant

2.2.4 Dissolutions – liquidations

- SCCV LE Ô DE COMBAREL : dissolution en date du 25 octobre 2023
- NOTA VERDE (SCCV) : dissolution en date du 26 octobre 2023 / liquidation en date du 29 décembre 2023
- SCCV PUECH CAMP II : dissolution en date du 26 octobre 2023 / liquidation en date du 29 décembre 2023
- SCCV PROCIVIS IMMO JEAN FERRIER : dissolution en date du 23 novembre 2022 / liquidation en date du 22 novembre 2023
- SCCV LE JULES : dissolution en date du 27 novembre 2023 / liquidation en date du 29 décembre 2023
- SCCV RESIDENCE CÔTE NATURE : dissolution en date du 27 novembre 2023 / liquidation en date du 29 décembre 2023
- SCCV LE GIROU : dissolution en date du 27 novembre 2023 / liquidation en date du 29 décembre 2023

2.2.5 Informations concernant le capital social

- 14 décembre 2023 : fin de la convention de prêt de titre établies entre Sud Massif Central Immobilier (SMCI) et Bernard BARASCUD en septembre 2012 pour la durée de son mandat d'administrateur.
- 25 avril 2024 : fin de la convention de prêt d'un titre établies entre Sud Massif Central Immobilier (SMCI) et Christian THOMASSON en septembre 2012 pour la durée de son mandat d'administrateur=> restitution d'un titre à SMCI
- 25 avril 2024 : fin de la convention de prêt d'un titre établies entre Sud Massif Central Immobilier (SMCI) et Alain FABRE en août 2013 pour la durée de son mandat d'administrateur=> restitution d'un titre à SMCI

3 LES RESULTATS FINANCIERS

3.1 Soldes Intermédiaires de gestion

Le chiffre d'affaires de l'année 2023 s'élève à 2 121 K€, il est en baisse par rapport à 2022 (-51.15% soit - 2 220 K€). Il est composé de la production vendue de biens et de la production vendue de services.

La production vendue de biens s'élève à 149 K€ contre 2 425 K€ en 2022.

Cette production vendue de bien correspond à la dernière opération portée en directe par Eclisse Promotion sans passer par des sociétés civiles de construction vente (SCCV) ou société en nom collectif (SNC). Cette opération, Les jardins de Cantagrelh, était livrée en 2022 et un lot a été vendu en début d'année 2023 qui explique la totalité de la production vendue de bien pour 149 K€ en 2023.

La production vendue de services s'élève à 1 972 K€ contre 1 889 K€ en 2022. Cette production comprend :

- Les loyers (du patrimoine et de la location-accession : 124 K€ contre 160 K€),
- Les honoraires (gestion et commercialisation) facturés aux filiales du groupe (1 747 K€ contre 1 607 K€),
- La refacturation aux différentes sociétés du groupe (81 K€ contre 77 K€), stable par rapport à l'année dernière.
- Aucun travaux / aménagements demandés par les clients lors de leur achat n'a été facturé cette année (en ligne avec la fin des programmes portés en directe par Eclisse), contre 21 K€ l'année dernière.
- Les produits divers (19 K€ contre 24 K€) concernent principalement les refacturations de réseaux au prestataire.

Il convient d'ajouter ensuite la production stockée. Elle ressort à 571 K€ (contre 1 138 K€ en 2022). Ce niveau de production stockée correspond aux travaux de construction réalisés ainsi que les honoraires et les dépenses diverses. Ce poste reprend les frais d'études des nouvelles opérations pour lesquelles les sociétés civiles dédiées n'ont pas encore été créées.

On enlève ensuite le déstockage de production correspondant au coût de revient des produits vendus sur l'exercice ainsi que les refacturations aux SCCV/SNC récemment créées pour porter les projets soit 339 K€ contre 2 596 K€ en 2022. Les principaux déstockages sont :

- Onet le Château (Cantagrelh F & G) : 138 K€

Au total, la production de l'exercice 2023 ressort à 2 352 K€ contre 2 882 K€ en 2022 (-18 %), à laquelle il convient de soustraire les consommations en provenance des tiers pour 2 041 K€ (2 528 K€ en 2022).

La consommation en provenance des tiers est en forte diminution (-19%), elle englobe le coût de fabrication des programmes (722 K€, 1 293 K€ en 2022) ainsi que les dépenses de frais généraux de l'exercice (1 319 K€, 1 235 K€ en 2022).

Le coût de fabrication des programmes a diminué de 571 K€ et les frais généraux ont augmentés de 84 K€.

Les augmentations les plus importantes au niveau des frais généraux concernent :

- Le carburant : +15 K€
- Les location d'occupation précaire : + 20 K€
- La convention de prestation de services et de gestion : + 40,6 K€

En contrepartie, les diminutions les plus importantes concernent :

- L'entretien des véhicules : - 9 K€
- L'assurance RC : -19 K€
- La publicité : -5 K€
- Les honoraires RH : -13 K€

Ainsi, la valeur ajoutée passe de 354 K€ en 2022 à 312 K€ en 2023.

Sur l'exercice 2023, la société Eclisse Promotion a obtenu des aides de Pôle emploi pour 18 K€.

Le poste « impôts et taxes » s'élève à 78 K€ (contre 97 K€ en 2022). Cette baisse s'explique principalement par des taxes non récurrentes en 2022 liées à un redressement sur les droits d'enregistrement pour son terrain de Giou de Mamou dans le Cantal (7,6 K€) et un reversement de TVA antérieure déduite sur des lots vendus en 2022 sans TVA (6 K€).

Les taxes foncières sont stables par rapport à l'année dernière (33 K€ en 2023 contre 35 K€ en 2022).

Les charges de personnel sont de 1 967 K€ en 2023 contre 1 763 K€ en 2022 soit une hausse de 205 K€. Cette hausse est dû à une hausse de l'effectif net par rapport à l'année dernière. En effet, il y a eu 11 entrées étalées essentiellement avril et septembre 2023 pour 9 sorties, essentiellement sur le second semestre.

Eclisse Promotion a connu une stabilisation de ses équipes en 2023.

Au sein du service foncier à Toulouse, à la suite du départ d'un développeur foncier en juillet, un développeur foncier a été recruté en septembre.

Un départ à la retraite, au sein du service technique à Rodez, a eu lieu en mars. Ce départ avait été anticipé et son remplaçant a été recruté en 2022 pour assurer une passation.

Le service technique à Toulouse a accueilli une responsable opérations en mars (création de poste).

Enfin, le service commercial a connu le départ de son assistante commerciale en septembre, qui n'a pas été remplacée.

L'année 2023 est marquée également par l'arrivée de 4 alternants dont 2 alternants au sein du service commercial, un alternant au sein du service communication et un alternant au sein du service technique.

L'effectif personnes physiques est de 26 au 31 décembre 2023.

L'excédent brut d'exploitation est de - 1 715 K€ contre -1 500 K€ en 2022.

Il convient ensuite d'ajouter des produits supplémentaires pour 370 K€ (641 K€ en 2022) dont :

- 367 K€ de transfert de charges : comprenant principalement des refacturations :
- des premières dépenses affectées à Eclisse Promotion avant que les filiales ne soient créées pour 334 K€,
- des coûts internes pour 49 K€ liés au coût de la masse salariale des opérations gérées directement au sein de la société (53 K€ en 2022).
- 2 K€ de reprises de provision : composées principalement de la reprise de la provision retraite (1 K€), de la reprise de la dépréciation de stock la languedocienne (1 K€).

Le montant des dotations aux amortissements et aux provisions s'élève à 290 K€ (contre 311 K€ en 2022) reprenant :

- 200 K€ de dotations aux amortissements (205 K€ en 2022), stable par rapport à l'année dernière.
- 90 K€ de dotations aux dépréciations des créances en compte courant faites aux SCCV La Fabrique (63 K€) et Le Belvédère (27 K€).

Le résultat d'exploitation obtenu est donc déficitaire à -1 644 K€ (-1 179 K€ en 2022), soit une baisse de 39% expliquée par les éléments ci-dessus.

Il convient d'ajouter le résultat financier de 2 567 K€ (2 929 K€ en 2022). Le résultat financier est en baisse de 12 %.

Les produits financiers (2 900 K€) correspondent principalement à des dividendes perçus des filiales de la société pour un montant de 2 418 K€ contre 2 978 K€ en 2022.

En complément des distributions, des rémunérations de compte courant sont également perçues sur cet exercice pour un montant de 418 K€ (91 K€ en 2022), ainsi que les bonis de liquidation des sociétés liquidées sur l'exercice 2023 (64 K€).

Les charges financières s'élèvent à 333 K€ (240 K€ en 2022) soit :

- rémunération des comptes courants : 138 K€
- charges financières sur emprunts auprès des établissements de crédit : 53 K€
- pertes des SCCV/SNC : 72 K€ (Boulevard de la gare, le parc, Jean Ferrier...)
- mali des sociétés liquidées sur l'exercice 2022 : 3 K€.
- dotation pour dépréciation sur titres de participation 66 K€ (SCCV St James).

Le résultat courant avant impôts passe à 923 K€ (contre 1 749 K€ en 2022).

Le résultat exceptionnel est de 41 K€ (203 K€ en 2022).

Les produits exceptionnels s'élèvent à 226 K€, dont 150 K€ de reprise de dépréciations des titres de la SCCV Le Jules (compensés par la VNC de ces titres passés en charges exceptionnelles pour le même montant suite à la liquidation de cette société fin 2023). 27 K€ de produits de cession d'actifs (vente de véhicules). Les charges exceptionnelles sont de 185 K€ (136 K€ en 2022), elles sont composées principalement de la valeur nette comptable des titres de la SCCV Le Jules.

Il est important de préciser que le résultat des SCCV/SNC, du fait de la transparence fiscale, est imposé au niveau d'Eclisse Promotion, à hauteur de la quote-part détenue. Nous imposons cette année au titre des SCCV/SNC la somme de 1 288 K€, tout en déduisant les produits sur SCCV/SNC reçus sur l'exercice pour 2 412 K€ ayant déjà fait l'objet d'une imposition l'année précédente.

Par ailleurs selon le rescrit fiscal n° 2012-23 et le règlement ANC n° 2012-05 du 8 novembre 2012, il convient de déduire fiscalement l'année de leur constatation les frais de commercialisation liés aux contrats à long terme et donc enregistrés en stock. Les programmes portés directement par Eclisse ont tous été terminés en 2022, aucun retraitement fiscal n'a été opéré à ce titre cette année.

Ainsi sur l'exercice 2023, le résultat fiscal de la société est de - 105 K€. Aucune charge d'IS n'a été constatée à ce titre. Un crédit d'impôt mécénat a été constaté dans les comptes pour 6,7 K€.

Il est à noter que le groupe d'intégration fiscale dont Eclisse Promotion faisait partie, porté par la société mère PROCIVIS Sud Massif Central a cessé d'exister au 01/01/2023 par suite de l'évolution de la détention de Sud Massif Central Immobilier qui est inférieure à 95 % depuis le 20/12/2023. Les sociétés sont donc redevables de l'IS indépendamment pour l'exercice clos le 31/12/2023.

Le résultat de l'exercice s'établit à 971 K€, en baisse de 19 % par rapport à 2022 (1 198 K€).

3.2 Bilan

Pour ce qui est du bilan, les observations porteront sur les points suivants :

➤ À l'actif :

- Le total de l'actif immobilisé net passe de 2 701 K€ à 2 681 K€ (-1 % soit - 21 K€).

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont en hausse. Cette hausse est essentiellement marquée par l'acquisition de terrain (les jardins de marie pour 154 K€ notamment).

Les immobilisations financières sont en diminution (- 67 K€ en valeur nette). Les acquisitions sont marquées par le rachat des titres de la SCCV Les Granges à la valeur nette comptable. Les titres le Jules ont été sortis en intégralité sur la période. Les titres Saint James ont été dépréciés à hauteur de 66 K€.

- Il est à noter une légère hausse des stocks qui passent de 1 009 K€ à 1 084 K€ (+7.4 %, soit +75 K€).

Le stock sur matières premières est en hausse de 160 K€, il s'élève à 863 K€. Ce stock correspond aux premières dépenses portées par Eclisse Promotion avant que les sociétés porteuses de programmes ne soient créées et donc refacturées, ainsi qu'à des réserves foncières.

Le stock sur l'en-cours de production de biens est en hausse sur 2023 passant de 54 K€ à 106 K€. Fin 2023, il concerne principalement l'opération route de Revel.

Le stock de produits finis est en baisse (-137 K€). Ce stock correspond principalement à un lot non vendu sur l'opération Les Jardins de Cantagrelh F & G (opération livrée en 2022, logements occupés en location-accession mais non encore vendus).

- En ce qui concerne les créances, leur montant s'élève à 32 207 K€ (+43 % par rapport à 2022). Elles sont composées des créances clients (1 353 K€) et des autres créances (30 854 K€).

Les créances clients (- 9 K€) sont composées essentiellement des refacturations d'honoraires (gestion et commercialisation) et premières dépenses aux différentes SCCV/SNC.

Les autres créances (+ 9 760 K€) enregistrent principalement la variation des comptes courants avec les SCCV/SNC.

- La trésorerie s'établit à 1 693 K€ en 2023 contre 7 461 K€ en 2022 (- 5 768 K€).

➤ Au passif :

- Les capitaux propres sont en baisse passant de 13 419 K€ en 2022 à 13 252 K€ fin 2023.

- Les provisions s'élèvent à 108 K€ (dont 107 K€ de provision pour risques et charges et 1 K€ de provision retraite).

- L'encours d'emprunt constaté au 31/12/2023 auprès d'établissements de crédit est d'un montant total de 5 202 K€ (-1 341 K€ par rapport à 2022).

- Les autres emprunts et dettes financières divers s'élèvent à 18 206 K€ contre 12 662 K€ en 2022 (augmentation de 5 544 K€). Ils sont composés essentiellement par les comptes courants de la SACICAP SMC (16 228 K€) et Sud Massif Central Immobilier (1 970 K€). Cette forte variation s'explique principalement par les fonds avancés par ces deux structures afin de permettre à Eclisse Promotion de financer ses filiales (augmentation des créances).

- Les dettes d'exploitation sont composées :

* des dettes fournisseurs : 287 K€ en 2023 (contre 246 K€ en 2022).

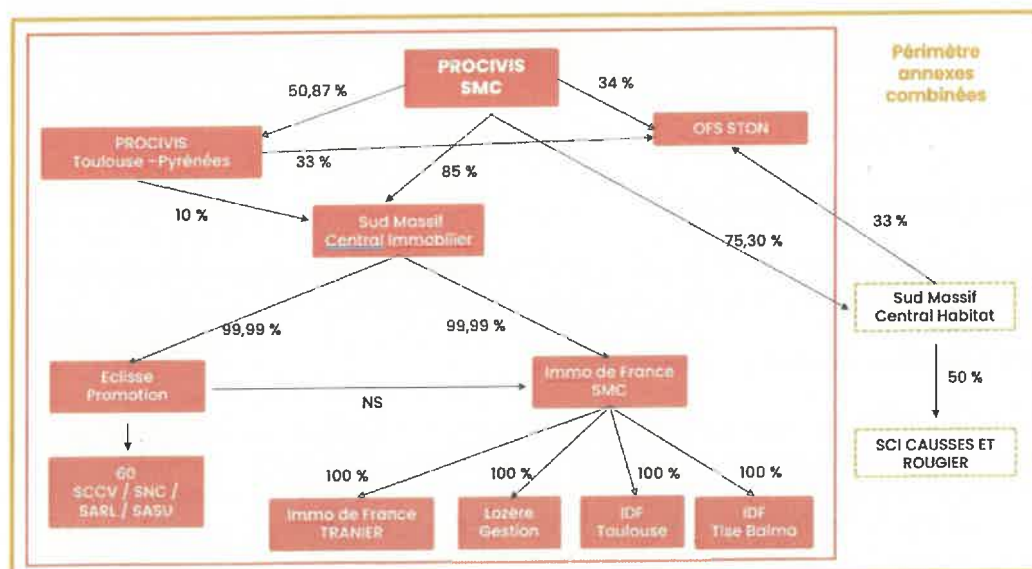
* des dettes fiscales et sociales : 621 K€ (626 K€ en 2022) composées des comptes de TVA et de charges sociales.

- Les dettes diverses s'élèvent à 7 K€ (46 K€ en 2022) essentiellement composées de dettes sur fournisseurs d'immobilisation.

Enfin, le total du bilan s'établit à 37 682 K€, en hausse par rapport à 2022 (+4 032 K€ soit 12 %).

Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation est le suivant, il se compose de 70 sociétés :



3.3 Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2023	2022	2021	2020	2019
Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	9 588 510	9 588 510	9 588 510	9 588 510	9 588 510
b) Nombre d'actions émises	639 234	639 234	639 234	639 234	639 234
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	2 120 506	4 340 693	4 070 336	3 176 314	4 698 596
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions	1 169 092	2 183 996	1 571 281	2 526 461	2 053 391
c) Impôt sur les bénéfices	6 720	754 651	7 473	733 660	948 135
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	971 037	1 197 862	1 521 047	1 615 236	1 015 026
e) Montant des bénéfices distribués	-	1 137 969	1 444 995	1 534 474	964 275
Résultat des opérations réduit à une seule action (en unités)					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	2	2	2	3	2
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	2	2	2	3	2
c) Dividende versé à chaque action	-	2	2	2	2
Personnel					
a) Nombre de salariés (moyenne annuelle ETP)	22,00	22,00	24,00	23,00	22,00
b) Montant de la masse salariale	1 272 594	1 130 202	1 156 736	1 032 943	947 426
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (charges sociales)	615 244	547 882	567 472	505 714	427 642

3.4 Autres points

3.4.1 Délais de paiement clients et fournisseurs

En application des dispositions de l'article D.441-6 du Code de commerce, il est précisé les délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2023 :

Article D.441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	36					36	27					27	
Montant total des factures concernées H.T		243 579			243 579		1 353 362					1 353 362	
Pourcentage du montant total des achats H.T de l'exercice		10%			10%								
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T de l'exercice							53%					53%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	0					0							
Montant total des factures exclus	0					0							
(C) Délais de paiement de références utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)													
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (préciser)					Délais contractuels : (préciser)							
	X Délais légaux : (préciser)					X Délais légaux : (préciser)							

3.4.2 Charges et dépenses non déductibles

En application de l'article 223 quater du code général des impôts, on constate qu'il existe 25 739,01 € de charges ou dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du code général des impôts).

3.4.3 Jetons de présence au titre de l'exercice 2023

Depuis le 1er janvier 2008, en application d'une délibération du conseil d'administration de la société en date du 5 mars 2008, il reviendra à la prochaine assemblée générale de fixer le montant global, soit un total maximal pour 2024 de 6 398 € (914 € x 7 administrateurs) au titre de la rémunération des mandats d'administrateur par l'allocation de jetons de présence. Le conseil d'administration pourra ensuite librement répartir ladite somme entre les administrateurs.

3.5 Affectation du résultat

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration en date du 25 avril 2024, décide d'affecter la somme de 971 037,43 €, représentant le bénéfice comptable de l'exercice 2023, comme suit :

-	Réserve légale (5 %)	48 551,87 €
-	Dividendes (100 % des 95 % restants),	922 485,56 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera ainsi à 922 485,56 €.

Ces dividendes seront mis en paiement avant le 30 septembre 2024.

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les intérêts statutaires mis en paiement au titre des trois derniers exercices.

Date clôture exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes (montant)
31/12/2022	639 234 actions	1.137.969,32 €
31/12/2021	639 234 actions	1.444.994,90 €
31/12/2020	639 234 actions	1.534.474,10 €

4 EVENEMENTS POST-CLÔTURE

Les années précédentes ont été marquées :

- La crise sanitaire,
- La guerre en Ukraine
- Une forte inflation ayant pour conséquence une hausse des coûts (énergie, matières premières, salaires, transports...,
- Des difficultés d'approvisionnement,
- L'impact de l'augmentation des taux d'intérêts et ses conséquences sur les financements immobiliers,

Ces tendances se poursuivent actuellement en 2024.

Dans ce contexte géopolitique et économique, la société a procédé depuis ces derniers exercices à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes. Les incidences liées au contexte général et celui des crises en cours pourraient continuer à amener des évolutions défavorables susceptibles d'impacter les conditions de réalisation des opérations en cours et donc avoir des incidences sur les résultats de la société et des filiales ou entités du groupe.

Toutefois, la société s'emploie à affronter la crise dans les meilleures conditions en gérant à court terme au mieux une conjoncture difficile.

5 LES PERSPECTIVES

Comme dans les années passées, la société s'emploie à affronter la crise dans les meilleures conditions en gérant à court terme au mieux une conjoncture difficile. Une reprise s'avère peu envisageable avant 2026 au mieux, voire 2028. D'où toute l'importance d'adapter notre production aux données du marché.

Plus précisément, les perspectives sont telles par secteur :

- A Rodez : en consolidant les liens avec la collectivité et axant le développement sur des projets structurants tels que Cœur Sébazac (création d'un quartier et d'une vie de quartier), des projets dans l'agglomération ruthénoise dont une nouvelle opération de recyclage urbain en centre-ville et en poursuivant les projets de la Rue Bêteille,
- A Toulouse dans son agglomération : mêmes objectifs avec des projets novateurs comme ceux de Brouardel (dont un premier PC a été obtenue en 2024, La Vache, Malepère ou Ancely qui représentent un total de plus de 1 500 logements réalisés dans les quatre à cinq années à venir.
- En Ile-de-France avec un développement d'activité autour de projets bien engagés notamment dans le Val-de-Marne et en créant un lien avec la communauté des Aveyronnais de Paris (projet en cours).

Enfin, via l'Organisme de foncier solidaire OFS STON, la production d'une offre de logements commercialisés en Bail Réel Solidaire (BRS) s'avère un outil très efficace pour parfaire l'offre en accession à la propriété en zone de tension foncière.

La société continuera à œuvrer en faveur du changement dans la politique de production avec ouverture sur de nouveaux axes :

- Ventes de lot en bloc,
- Ventes de lots gérés,
- Ventes dans le tertiaire,
- Ventes en BRS.

Dans un contexte fait d'indicateurs instables, une attention particulière continuera à être portée à la mesure du risque tout en maintenant un niveau de production.

SA Eclisse Promotion
Société anonyme
20 boulevard Laromiguière – 12000 RODEZ
Capital : 9.588.510 Euros
SIREN : 391 584 877 RCS RODEZ

ANNEXE
AU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 27 JUIN 2024

Eclisse Promotion
Société anonyme
20 boulevard Laromiguière – 12000 RODEZ
Capital : 9.588.510 Euros
SIREN : 391 584 877 RCS RODEZ

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

EXERCICE 2023

1. Mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 1^o du code de commerce, est dressée ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la société durant l'exercice :

Monsieur Christophe PALOUS, Président du conseil d'administration, administrateur

Né le 14 décembre 1965 à Rodez (12)

Demeurant Résidence Le Turenne – 10, rue des Frères de Turenne – 12000 RODEZ

Président, administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA) (début mandat : 11/04/2023)
Administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)
Administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA)
Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT (ESH)
Administrateur	GROUPAMA AVEYRON LOZERE
Administrateur	OFS STON (SAS)
	(Représentant Eclisse Promotion, (SA))

Monsieur Jean-Luc FAU, Vice-Président du conseil d'administration, administrateur

Né le 11 novembre 1958 à Marcillac-Vallon (12)

9, rue du Stade – 12740 Sébazac-Concourès

Vice-Président, administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA)
--------------------------------	------------------------

Monsieur Cyril GASPAROTTO, Directeur général

Né le 21/12/1980 à TOULOUSE (31)

Demeurant 20 boulevard Laromiguière à Rodez (12)

Directeur général	ECLISSE PROMOTION (SA)
Vice-Président, Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT (ESH)
Directeur général	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)
Directeur général	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (SACICAP)
Directeur général	IMMO DE FRANCE TOULOUSE BALMA (début mandat : 23 novembre 2023)
Directeur général, Administrateur	OFS STON (SAS) (début mandat : 27 juillet 2023)
Administrateur	PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL (SAS)
	(représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
Administrateur	CAUTIALIS (Sté de caution mutuelle)
	(représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
	(président du comité d'audit)
	(président du comité des risques)
Administrateur	LOZERE HABITATIONS (ESH)
	(représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL LOGEMENTS (GIE)
	(représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
Administrateur	AVEYRON HABITAT (ESH)
	(Représentant Procivis Logement Social)
Administrateur	HABITAT SOCIAL EN OCCITANIE (HSO)
	(représentant PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES)
Administrateur	GIE LOGIMIP
Administrateur	COOPERATIVE UN TOIT POUR TOUS (SA)
	(représentant PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES)
Administrateur	PROCIVIS UES AP (SA) (cooptation 9 mai 2023)
Administrateur	PROCIVIS IMMOBILIER (SA) (fin de mandat : 1 ^{er} septembre 2023)

Sud Massif Central Immobilier représentée par Monsieur Yves CALMEJANE, administrateur

Né le 8 mai 1962 à Decazeville (12)

Demeurant 154 rue du Quercy – 12000 Rodez

Administrateur	ECLISSE PROMOTION (représentant Sud Massif Central Immobilier SAS) (début mandat 29/06/2023)
Administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)
Président, administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA) (début mandat : 17/05/2023)
Administrateur	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (SACICAP) (début mandat : 15/12/2023)

Monsieur Guy COMBRET, administrateur

Né le 14 avril 1952 à Rodez (12)

Demeurant 34 rue Henri Jaudon – 12000 Rodez

Administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA)
Vice-Président, administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP) (début mandat : 14/12/2023)
Administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA) (représentant SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIER (SAS))
Vice-Président, administrateur	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (fin mandat : 15/12/2023)
Président administrateur	OFS STON (SAS) (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)
Gérant associé	SCI COMBRET IMMO

Monsieur Alain FABRE, administrateur

Né le 1^{er} mars 1950 à Montpellier (34)

Demeurant 6, rue Sarrus – 12000 Rodez

Administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA)
Administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP) (représentant RAGT SA)
Administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA)
Vice-président du conseil de surveillance	RAGT (SA)
Président	RAGT ENERGIE (SAS)
Président	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'AVEYRON (Président Relations Internationales / Club des Exportateurs)
Membre du comité stratégique	RAGT SEMENCES (SAS)
Représentant RAGT SA	MICROPOLIS SEM CITE DES INSECTES SA D'ECONOMIE MIXTE LOCALE

Monsieur Claude GRAND, Président du conseil d'administration, administrateur

Né le 24 décembre 1954 à Tonneins (47)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA)
Président, administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)
Président, administrateur	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (SACICAP)
Administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA) (représentant Eclisse Promotion (SA))
Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT (début mandat : 29/02/2024)
Administrateur	OFS STON (SAS) (représentant PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES)
Administrateur	GIE LOGIMIP
Membre du Conseil de surveillance	RAGT ROUERGUE AUVERGNE GEVAUDAN TARNAIS (SA à directoire)

Monsieur Gilbert PRIEUR, administrateur

Né le 26 octobre 1958 à Aurillac (15)

Demeurant 7, rue du Père Berthieu – 15800 Polminhac

Administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA)
Vice-Président, administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)

Sud Massif Central Immobilier représentée par Monsieur Christophe PALOUS, administrateur

Né le 14 décembre 1965 à Rodez (12)

Demeurant Résidence Le Turenne – 10, rue des Frères de Turenne – 12000 RODEZ

Administrateur	ECLISSE PROMOTION (SA)
Administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL
Président, administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA) (représentant Sud Massif Central Immobilier (SAS))
Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT (ESH)
Administrateur	GROUPAMA AVEYRON LOZERE

Monsieur Christian THOMASSON, administrateur

Né le 16 avril 1951 à Libourne (33)

Demeurant Le Panoramic – 18, avenue Amans Rodat – 12000 RODEZ

Administrateur

ECLISSE PROMOTION (SA)

Administrateur

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)

Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (SACICAP)

Administrateur

IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA)

Administrateur

OFS STON (SAS)

(représentant Eclisse promotion (S.A))

Membre associé

CCI AVEYRON

(mandature 2021-2026)

2. Commissaires aux comptes

Premier commissaire aux comptes titulaire :

- Cabinet de conseils associés Midi-Centre, 4 boulevard d'Estourmel, Résidence La Tour Raynalde à Rodez (12000),

Second commissaire aux comptes titulaire :

- Albouy Associés Audit, 9 rue Camille Douls, Résidence Les Jacobins à Rodez (12000)

Premier commissaire aux comptes suppléant :

- Monsieur Bernard Galy, 4 boulevard d'Estourmel, Résidence La Tour Raynalde à Rodez (12000),

Second commissaire aux comptes suppléant :

- GEC Conseil, 6 place Sainte-Catherine – Bât. B à Rodez (12000)

3. Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 2° du code de commerce, sont mentionnées ci-dessous les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la société et, d'autre part, une filiale dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

3.1 Conventions antérieurement autorisées et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice

- Convention cadre d'assistance Procivis Sud Massif Central

-Signataires : PROCIVIS Sud Massif Central (prestataire) / SA Eclisse Promotion (bénéficiaire)

-Objet : mission d'assistance dans la mise en œuvre de la politique du groupe et missions d'assistance spécifiques dans les domaines notamment de la promotion immobilière

-Date d'effet : 1^{er} octobre 2018 (annule et remplace la convention en date du 23 décembre 2015), suite à la redéfinition des missions de gouvernance mise en place.

- Convention avance en compte courant : SCCV SV8 (ch. des Izards Toulouse)

Signataires : SA Eclisse Promotion / SCCV SV8

Objet : avance en compte courant pour répondre aux besoins de trésorerie en vue de la réalisation de l'opération immobilière ; rémunération au taux de 3% conformément à la convention d'avance en C/C.

Date d'effet : 23 mars 2016

- Convention modalités de répartition des bénéfices dans la SCCV VISTA VERDE

Signataires : SA Eclisse Promotion, SARL Sporting Promotion et SAS Tisserin Immobilier, les associés

Objet : modification des règles de répartition de distribution du résultat entre associés dans une période déterminée sur une fraction cumulée comprise entre 1 583.3 K€ selon budget opération annexé à la convention et un plafond de distribution défini.

Date d'effet : à atteinte des tranches définies dans la convention.

- Bail de location entre la SNC 181 route d'Albi et la SA Procivis Sud Massif Central Promotion devenue Eclisse Promotion, associée de la SNC, pour une partie de ses locaux à usage de bureaux

Ce bail n'entrant pas dans l'objet social de ladite SNC est traité dans le cadre d'une convention réglementée.

Date d'effet : 1er mai 2021

3.2 Conventions conclues sur l'exercice échu

- Convention cadre mise à disposition de moyens

Signataires : Procivis Sud Massif Central / Eclisse Promotion / Sud Massif Central Immobilier / Sud Massif Central Habitat / Immo de France Sud Massif Central / Lozère Gestion / Immo de France Tranier / OFS STON / Immo de France Toulouse / Immo de France Toulouse Balma

Objet : mise à disposition de moyens (moyens informatiques : matériel, logiciels, messagerie et maintenance et photocopieurs / locaux selon m2 utilisés par chaque structure et refacturation des charges locatives telles que chauffage, électricité, impôts locaux, entretien, eau, gaz, / charges diverses : publicité, téléphone, affranchissement ... / fournitures diverses ...)

Date d'effet : 1er janvier 2011

Avenant n° 1 : intégration de la SARL Immo de France Tranier

Date d'effet : 12 octobre 2017

Date de signature : décembre 2017

Avenant n° 2 : intégration de la SCIC OFS STON et de la SAS Immo de France Toulouse

Date d'effet : 1^{er} janvier 2023

Date de signature : 14 décembre 2023

Avenant n° 3 : intégration de la SAS Immo de France Toulouse Balma

Date d'effet : 31 juillet 2023

Date de signature : 14 décembre 2023

- Convention cadre prestation de services

Signataires : Procivis Sud Massif Central / Eclisse Promotion / Sud Massif Central Immobilier / Sud Massif Central Habitat / Immo de France Sud Massif Central / Lozère Gestion / Immo de France Tranier / OFS STON / Immo de France Toulouse / Immo de France Toulouse Balma

Objet : mission d'assistance de Procivis Sud Massif Central au profit des sociétés du Groupe dans les domaines comptable, fiscal, juridique, social et de gestion des actifs liés aux activités des sociétés par la mise à disposition de moyens matériels et humains.

Date d'effet : 1er janvier 2011

Avenant n° 1 : intégration de la SARL Immo de France Tranier

Date d'effet : 12 octobre 2017

Date de signature : décembre 2017

Avenant n° 2 : intégration de la SCIC OFS STON et de la SAS Immo de France Toulouse

Date d'effet : 1^{er} janvier 2023

Date de signature : 14 décembre 2023

Avenant n° 3 : intégration de la SAS Immo de France Toulouse Balma

Date d'effet : 31 juillet 2023

Date de signature : 14 décembre 2023

- Convention gestion de trésorerie

Signataires : Procivis Sud Massif Central / Eclisse Promotion / Sud Massif Central Immobilier / Sud Massif Central Habitat / Immo de France Sud Massif Central / Lozère Gestion / Immo de France Tranier / Immo de France Toulouse / Immo de France Toulouse Balma

Objet : d'optimiser la trésorerie au sein du groupe Procivis Sud Massif Central.

Date d'effet : 7 avril 2009

Date de signature : 7 avril 2009

Avenant n° 1 : Intégration de la SAS Sud Massif Central Immobilier à date d'effet du 17 décembre 2009,

Date d'effet : 17 décembre 2009

Date de signature : 30 mars 2010

Avenant n° 2 : l'article « Rémunération » a été complété

Date d'effet : 1^{er} janvier 2017

Date de signature : 29 juin 2017

Avenant n° 3 : Intégration de la SARL Immo de France Tranier et SARL Lozère Gestion

Date d'effet : 12 octobre 2017

Date de signature : 12 octobre 2017

Avenant n° 4 : Intégration de la SAS Immo de France Toulouse

Date d'effet : 1^{er} janvier 2023

Date de signature : 29 décembre 2022

Avenant n° 5 : Intégration de SAS Immo de France Toulouse Balma

Date d'effet : 31 juillet 2023

Date de signature : 14 décembre 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SCCV Les Idylles / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 2 janvier 2023

Date de signature : 2 janvier 2023

2024-06-27_ECLISSE PROMOTION_ AGO _ rapport de gestion

- Convention prestation de services

Signataires : SNC 36 avenue des Etats Unis / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 24 janvier 2023

Date de signature : 24 janvier 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SCCV Chemin de Gabardie / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 24 janvier 2023

Date de signature : 24 janvier 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SCCV 11 rue Louis Delherm / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 26 juin 2023

Date de signature : 26 juin 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SCCV Cœur Sébazac Bât A et B / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 1^{er} juillet 2023

Date de signature : 1^{er} juillet 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SCCV Chemin de Salabru Bât A et B / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 1^{er} juillet 2023

Date de signature : 1^{er} juillet 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SNC 181 route d'Albi / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 18 juillet 2023

Date de signature : 18 juillet 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SCCV La Fabrique / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 24 juillet 2023

Date de signature : 24 juillet 2023

- Convention prestation de services

Signataires : SNC Ilot 3 Val d'Aran / Eclisse Promotion

Objet : accomplissement des missions suivantes : foncier, études de définition, gestion administrative, comptable et financière, conduite de l'opération de construction, suivi de l'exécution de l'opération, commerciale et gestion des acquéreurs.

Date d'effet : 13 décembre 2023

Date de signature : 13 décembre 2023

4. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

Néant.

5. Modalités d'exercice de la Direction générale

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4, 4° du Code de commerce, conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, les fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, ce dernier assumant la direction générale de la société, sont dissociées.

- Président du Conseil d'administration : Christophe PALOUS
 - Directeur général : Cyril GASPAROTTO
-



SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Commissaire aux comptes
9 rue Camille Douls
12000 RODEZ

**CABINET DE CONSEILS ASSOCIES
MIDI CENTRE**

Commissaire aux comptes
4 Boulevard d'Estournel
12000 RODEZ

COPY CERTIFIED BY THE ORIGINAL

A... RODEZ, le 09/07/2024

ECLISSE PROMOTION

S.A. au capital de 9.588.510 €
Siège social : 20 Boulevard Laromiguière
12000 RODEZ

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2023

SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Commissaire aux comptes
9 rue Camille Douls
12000 RODEZ

**CABINET DE CONSEILS ASSOCIES
MIDI CENTRE**

Commissaire aux comptes
4 Boulevard d'Estournel
12000 RODEZ

ECLISSE PROMOTION

S.A. au capital de 9.588.510 €
Siège social : 20 Boulevard Laromiguière
12000 RODEZ

RCS RODEZ 391 584 877

-o0o-

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

A l'assemblée générale de la société ECLISSE PROMOTION,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

La note de l'annexe « Règles de la méthode à l'avancement » expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations et précise qu'Eclisse Promotion développe une partie significative de son activité de promotion dans des filiales dédiées. La méthode à l'avancement est ainsi retenue pour l'enregistrement des produits et du résultat de l'ensemble des structures.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application, et notamment de la méthode à l'avancement pour l'enregistrement des opérations de promotion immobilière.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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 actionnaires

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 Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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.



Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 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.

RESPONSABILITES 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 Conseil d'Administration.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à RODEZ, le 13 juin 2024

Les Commissaires aux comptes

SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Pierre FABRE, Associé

**CABINET DE CONSEILS ASSOCIES
MIDI CENTRE**

Claude SERIO, Associé



Description détaillée des responsabilités des commissaires aux comptes

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.

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS L'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA SOCIETE
en date du jeudi 27 juin 2024**

Le 27 juin 2024 à 11 H 15 les actionnaires de la SA Eclisse Promotion au capital de 9.588.510 €, inscrite au RCS de Rodez sous le numéro 391 584 877, se sont réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire au siège social de la société sur convocation individuelle adressée le 10 juin 2024 par Monsieur Cyril GASPAROTTO, Directeur général de la société, par délégation du conseil d'administration de la société, conformément à l'article 20 des statuts et sur avis de convocation publié dans le journal **Le Bulletin d'Espalion** du 13 juin 2024.

CONSTITUTION DU BUREAU

Monsieur Christophe PALOUS préside la séance en sa qualité de Président du conseil d'administration conformément à l'article 21 des statuts.

Le Président constitue le bureau.

Sont nommés scrutateurs :

- Monsieur Cyril GASPAROTTO, représentant la SAS Sud Massif Central Immobilier,
- Monsieur Jean-François LAURENS.

Madame Nathalie PLAT SOLAZZI remplit les fonctions de secrétaire.

CONSTATATION DU QUORUM

Il est dressé une feuille de présence que signent les actionnaires présents, les mandataires des actionnaires représentés et que certifient conforme le président, les scrutateurs et le secrétaire. Cette feuille permet de constater que 9 actionnaires totalisant 639 231 actions sont présents ou représentés.

Le bureau reconnaissant que les conditions de quorum requises par la loi au titre de l'assemblée générale ordinaire sont atteintes, le Président ouvre la séance en présence des commissaires aux comptes.

.../...

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle que les actionnaires se sont réunis en assemblée générale avec à l'ordre du jour les points suivants :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Rapport de gestion du conseil d'administration – Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes et leur annexe – Approbation des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2023 – Quitus aux administrateurs,
- Charges et dépenses non déductibles,
- Affectation du résultat de l'exercice 2023,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
- Mandat d'administrateur : cooptation,
- Mandats des commissaires aux comptes : renouvellements,
- Indemnisation des administrateurs,

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Modifications statutaires,
- Pouvoirs.

20 boulevard Laromiguière
12000 Rodez

T. 05 65 67 59 00
contact@eclisse-promotion.fr
www.eclisse-promotion.fr

Agence de Toulouse
181 route d'Albi 31200 Toulouse

Société anonyme au capital de 9 588 510 euros
RCS RODEZ 391 584 877 - APE 4110A
TVA Intracommunautaire FR 59 391 584 877

.../...

VOTE DES RESOLUTIONS

.../...

TROISIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration décide d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 971 037,43 €, comme suit :

	Réserve légale (5 %), soit :	--	48
	Dividendes (100 % des 95 % restants), soit :	--	922

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera ainsi à 922 485,56 €.

Ces dividendes seront mis en paiement avant le 30 septembre 2024.

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les intérêts statutaires mis en paiement au titre des trois derniers exercices.

Dates : clôture exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes (montant)
31/12/2022	639 234 actions	1.137.969,32 €
31/12/2021	639 234 actions	1.444.994,90 €
31/12/2020	639 234 actions	1.534.474,10 €

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

.../...

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION - POUVOIRS POUR LES FORMALITES

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra, afférentes aux résolutions adoptées.

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

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, les jours, mois et an susdits qui a été signé par le président et le secrétaire ainsi que par les scrutateurs.

Le président,
C. PALOUS

Un scrutateur,
C. GASPAROTTO

Un scrutateur,
JF. LAURENS

Le secrétaire,
N. PLAT-SOLAZZI

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur général,
Cyril GASPAROTTO