Bordereau attestant l'exactitude des informations - TOULOUSE - 3102 - Documents comptables (B-C) - Dépôt le 22/07/2024 - B2024/025846 - 2005 B 01739 - 482 724 812 - FINZZLE CAPITAL

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

Finzzle capital | Le temps confirme les vraies valeurs

FINZZLE CAPITAL
Société par Actions Simplifiée au capital de 35 597 376 €
Siège social : 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse 482 724 812

sygnatures
8 chemin de la Terrasse BP 45122 - 31512 Toulouse Cedex 5
Tél : 05 62 47 73 73 – Fax : 05 62 47 73 74 – www.sygnatures.com
SAS au capital de 324 366 € RCS Toulouse B333 321 628
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Toulouse Midi-Pyrénées
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale de Toulouse

certifié conforme

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif immobilisé		**34 392**	**41 643**
Immobilisations incorporelles	6.1	29 545	37 464
dont écarts d'acquisition		*22 724*	*30 445*
Immobilisations corporelles	6.2	1 836	1 819
Immobilisations financières	6.3	2 925	2 346
Titres mis en équivalence	6.4	87	14
Actif circulant		**112 650**	**126 629**
Stocks et En cours	6.5	30 986	24 964
Avances et acomptes	6.6	115	110
Créances clients	6.7	32 656	41 069
Autres créances et comptes de régularisation	6.8	9 371	7 410
Valeurs mobilières de placement	6.9	15 970	27 302
Disponibilités	6.9	23 552	25 774
Total Actif		**147 041**	**168 272**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Capitaux propres (part du groupe)	6.10	**62 275**	**58 565**
Capital		35 597	35 597
Primes liées au capital		1 699	1 699
Réserves consolidées		16 224	4 061
Résultat consolidé		8 754	17 207
Intérêts minoritaires	6.10	**2 883**	**2 687**
Provisions	6.11	**1 925**	**2 820**
Dettes		**79 957**	**104 201**
Emprunts et dettes financières	6.13	21 971	32 598
Avances et acomptes reçus	6.12	13 181	15 177
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	31 083	33 163
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	13 723	23 263
Total Passif		**147 041**	**168 272**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
		12 mois	*12 mois*
Chiffre d'affaires	7.1	**155 281**	**173 534**
Autres produits d'exploitation	7.2	(1 928)	3 183
Achats consommés	7.3	(31 002)	(47 087)
Charges de personnel	7.4	(20 428)	(19 894)
Autres charges d'exploitation	7.5	(81 881)	(86 242)
Impôts et taxes		(1 109)	(1 106)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	7.6	(1 315)	(714)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**17 617**	**21 673**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	6.1		
Résultat d'exploitation		**17 617**	**21 673**
Résultat financier	7.7	(141)	(881)
Résultat courant des entreprises intégrées		**17 476**	**20 792**
Résultat exceptionnel	7.8	(3 144)	2 901
Impôts sur les résultats	7.9	(4 372)	(5 769)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	6.4	82	4
Résultat net de l'ensemble consolidé		**10 042**	**17 927**
Intérêts minoritaires	6.10	(1 288)	(720)
Résultat net (Part du groupe)		**8 754**	**17 207**

BSPL AUDIT

ERNST & YOUNG Audit

Finzzle Capital

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BSPL AUDIT
116, route d'Espagne
Hélios V Bal 512
31100 Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

ERNST & YOUNG Audit
Immeuble Cowork
1, place de l'Europe
31000 Toulouse
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

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

Finzzle Capital

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Finzzle Capital,

Opinion

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

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » du présent rapport.

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

Votre groupe est amené à constituer des provisions selon les modalités décrites dans les notes 3.3.12 « Provisions » et 6.11 « Provisions » de l'annexe des comptes consolidés. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les procédures en vigueur permettant leur recensement, leur évaluation et leur traitement comptable.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur la note 3.2.4 « Traitement de l'acquisition du Groupe Colocatère S.A.S. et de ses filiales » de l'annexe des comptes consolidés qui expose le traitement de l'acquisition du Groupe Colocatère S.A.S. et de ses filiales ainsi que la détermination de l'écart d'acquisition dans les comptes.

Les écarts d'acquisition sont comptabilisés à leur juste valeur lors de l'acquisition et amortis selon les modalités décrites dans la note 3.3.2 « Ecart d'acquisition » de l'annexe des comptes consolidés. Ils sont dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans cette même note. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, en particulier les flux prévisionnels de trésorerie, à revoir les calculs effectués par votre groupe, à examiner la procédure d'approbation de ces estimations par la direction et à contrôler que la note « Ecart d'acquisition » de l'annexe des comptes consolidés donne une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés 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 consolidés ;

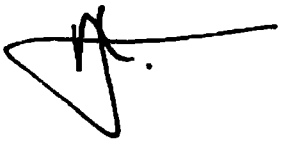
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Toulouse, le 19 juin 2024

Les Commissaires aux Comptes

BSPL AUDIT	ERNST & YOUNG Audit
	
Bertrand Serrano	Jean-Baptiste Bouhier

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

Finzzle capital | Le temps confirme les vraies valeurs

FINZZLE CAPITAL

Société par Actions Simplifiée au capital de 55 597,37 €

Siège social : 11 Avenue Raymond IV 31400 Toulouse

RCS Toulouse 432 724 812

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Actif immobilisé		**34 392**	**41 643**
Immobilisations incorporelles	6.1	29 545	37 464
dont écarts d'acquisition		*22 724*	*30 445*
Immobilisations corporelles	6.2	1 836	1 819
Immobilisations financières	6.3	2 925	2 346
Titres mis en équivalence	6.4	87	14
Actif circulant		**112 650**	**126 629**
Stocks et En cours	6.5	30 986	24 964
Avances et acomptes	6.6	115	110
Créances clients	6.7	32 656	41 069
Autres créances et comptes de régularisation	6.8	9 371	7 410
Valeurs mobilières de placement	6.9	15 970	27 302
Disponibilités	6.9	23 552	25 774
Total Actif		**147 041**	**168 272**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Capitaux propres (part du groupe)	6.10	**62 275**	**58 565**
Capital		35 597	35 597
Primes liées au capital		1 699	1 699
Réserves consolidées		16 224	4 061
Résultat consolidé		8 754	17 207
Intérêts minoritaires	6.10	**2 883**	**2 687**
Provisions	6.11	**1 925**	**2 820**
Dettes		**79 957**	**104 201**
Emprunts et dettes financières	6.13	21 971	32 598
Avances et acomptes reçus	6.12	13 181	15 177
Fournisseurs et comptes rattachés	6.14	31 083	33 163
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	13 723	23 263
Total Passif		**147 041**	**168 272**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
		12 mois	*12 mois*
Chiffre d'affaires	7.1	**155 281**	**173 534**
Autres produits d'exploitation	7.2	(1 928)	3 183
Achats consommés	7.3	(31 002)	(47 087)
Charges de personnel	7.4	(20 428)	(19 894)
Autres charges d'exploitation	7.5	(81 881)	(86 242)
Impôts et taxes		(1 109)	(1 106)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	7.6	(1 315)	(714)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**17 617**	**21 673**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	6.1		
Résultat d'exploitation		**17 617**	**21 673**
Résultat financier	7.7	(141)	(881)
Résultat courant des entreprises intégrées		**17 476**	**20 792**
Résultat exceptionnel	7.8	(3 144)	2 901
Impôts sur les résultats	7.9	(4 372)	(5 769)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	6.4	82	4
Résultat net de l'ensemble consolidé		**10 042**	**17 927**
Intérêts minoritaires	6.10	(1 288)	(720)
Résultat net (Part du groupe)		**8 754**	**17 207**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net total des sociétés consolidées		**10 042**	**17 927**
Amortissements, dépréciations et provisions	8.3	2 446	(3 968)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	7.7 & 7.8	324	1 050
Variation des impôts différés	7.9.1	(526)	(169)
Impact des liquidations des SCCV	7.7	(43)	(2)
Impact du résultat de dilution dans Finzzle Groupe	7.7	2 223	(1 409)
Provision pour charges sociales sur AGA	6.11	(1 799)	701
Quote-part de résultat des mises en équivalence	6.4	(82)	(4)
Marge brute d'autofinancement		**12 585**	**14 126**
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :		**(11 733)**	**2 474**
Stocks	8.4	(5 214)	(2 645)
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	8.4	6 443	(17 175)
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	8.4	(1 411)	3 817
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	8.4	(2 094)	7 950
Autres dettes et comptes de régularisation	8.4	(9 458)	10 528
FLUX NETS LIES A L'ACTIVITE	**(A)**	**852**	**16 601**
Acquisition d'immobilisations	8.1	(1 604)	(1 168)
Cessions des immobilisations	8.1	6	0
Variation des créances rattachées aux participations	6.3	(555)	(1 948)
Incidence des variations de périmètre	8.2	(1 452)	(18 534)
FLUX NETS LIES A L'INVESTISSEMENT	**(B)**	**(3 606)**	**(21 645)**
Dividendes versés par FINZZLE CAPITAL		(5 043)	(14 354)
Dividendes versés aux associés minoritaires par FINZZLE GROUPE		(2 547)	(164)
Augmentation du capital de FINZZLE GROUPE	6.10		1 875
Augmentation de capital COLOSSEUM souscrite par des salariés	6.10		248
Emissions des autres dettes financières	6.13	17	
Emission de l'emprunt bancaire senior	6.13		12 000
Emissions d'emprunts bancaires	6.13		90
Remboursements d'emprunts	6.13	(3 903)	(100)
Charges financières décaissées (hors intérêts courus)	7.7	(238)	(1 249)
FLUX NETS LIES AU FINANCEMENT	**(C)**	**(11 714)**	**(1 664)**
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C)		**(14 466)**	**(6 709)**
Trésorerie nette à l'ouverture	6.9	49 534	56 243
Trésorerie nette à la clôture	6.9	35 068	49 534
VARIATION DE TRESORERIE		**(14 466)**	**(6 709)**

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE 1

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 3

1. Présentation du Groupe 7

2. Faits significatifs de la période 11

Activité de la période 11
Immobilier 11
Assurance Vie 11
Placements financiers 11
Financement 11
Immobilier dans l'ancien 11

2.1. Distribution de dividende 12
2.2. Management Package et attribution d'actions gratuites 12
2.3. Prise de participation dans le Groupe Colocatère et ses filiales 13
2.4. Projet de transformation digitale 13

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation 14

3.1. Base de préparation des états financiers consolidés 14
3.1.1. Référentiel comptable 14
3.1.2. Utilisation d'estimations de la Direction 14
3.2. Modalités de consolidation 15
3.2.1. Dates de clôture 15
3.2.2. Méthodes de consolidation 15
3.2.2.1. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale 15
3.2.2.2. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle 16
3.2.2.3. Participations sous influence notable : mise en équivalence 16
3.2.3. Élimination des opérations intra groupe 17
3.2.4. Traitement de l'acquisition de Groupe Colocatère SAS et de ses filiales .18
3.2.5. Intérêts minoritaires 20
3.3. Principes comptables et méthodes d'évaluation 20
3.3.1. Comptabilisation des opérations de promotion 20
3.3.2. Ecart d'acquisition 21
3.3.2.1. Evaluation initiale 21
3.3.2.2. Evaluation à chaque date de clôture 22
3.3.3. Autres immobilisations incorporelles et corporelles 23
3.3.4. Contrats de location 24
3.3.5. Dépréciation des actifs immobilisés 24
3.3.6. Immobilisations financières 25
3.3.7. Titres mis en équivalence 25
3.3.8. Stocks et travaux en cours 25
3.3.9. Créances clients et comptes rattachés 26

3.3.10. Valeurs mobilières de placement 26
3.3.11. Disponibilités 26
3.3.12. Provisions pour risques et charges 26
3.3.13. Engagements de retraite 27
3.3.14. Dettes financières 28
3.3.15. Fiscalité 28
3.3.15.1. Impôts différés 28
3.3.15.2. Intégration fiscale 29
3.3.16. Reconnaissance des revenus 29
3.3.17. Résultat financier 30
3.3.18. Résultat exceptionnel 30

4. Informations relatives au périmètre 31
4.1. Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation 31
4.2. Evolution du périmètre au cours de l'exercice 37
4.3. Sociétés non consolidées 37

5. Informations permettant la comparabilité des comptes 38
5.1. Durée d'exercice 38

6. Informations relatives aux postes du bilan 39
6.1. Evolution des immobilisations incorporelles 39
6.2. Evolution des immobilisations corporelles 40
6.3. Evolution des immobilisations financières 41
6.4. Titres mis en équivalence 42
6.5. Stocks et en cours 42
6.6. Avances et acomptes versés 43
6.7. Créances clients 43
6.8. Autres créances et comptes de régularisation 44
6.9. Trésorerie nette 45
6.10. Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires 46
6.10.1. Composition du capital social 46
6.10.2. Tableau de variation des capitaux propres consolidés 47
6.10.3. Tableau de variation des intérêts minoritaires 47
6.11. Provisions 48
6.12. Avances et acomptes reçus 49
6.13. Dettes financières 49
6.14. Dettes fournisseurs 51
6.15. Autres dettes et comptes de régularisation 51

7. Informations relatives aux postes du compte de résultat 52
7.1. Chiffre d'affaires 52
7.2. Autres produits d'exploitation 52
7.3. Achats consommés 52
7.4. Charges de personnel 53
7.5. Autres charges d'exploitation 53
7.6. Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation 54

7.7. Résultat financier 54
7.8. Résultat exceptionnel 55
7.9. Impôt sur les résultats 56
Preuve d'impôt 56
7.9.1. Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 57

8. Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 58
8.1. Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT ... 58
8.2. Flux liés aux variations de périmètre présentés dans le TFT 58
8.3. Dotations nettes aux amortissements et provisions 59
8.4. Besoin en fonds de roulement 59

9. Autres informations 60
9.1. Information sectorielle 60
9.1.1. Information sectorielle des postes du résultat 60
9.1.2. Information sectorielle des postes du bilan 61
9.2. Engagements hors bilan 61
9.2.1. Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement 62
9.2.2. Engagements sur les opérations de marchand de biens. 63
9.2.3. Les autres engagements 63
9.2.4. Engagements de location 64
9.3. Effectif moyen 64
9.4. Rémunération des organes de direction 64
9.5. Gestion des risques financiers 65
9.6. Participation 66
9.7. Honoraires des commissaires aux comptes 66
9.8. Évènements postérieurs à la clôture 67
9.9. Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 67

1. Présentation du Groupe

- **La branche distribution du Groupe : Stellium et Prodemial**

Stellium : L'univers produits, la sélection de solutions patrimoniales

L'activité de distribution de produits d'investissement mobiliers et immobiliers représente le métier de base du Groupe.

Stellium a pour vocation de sélectionner des partenaires parmi les plus reconnus du marché et de réaliser l'assemblage des services et produits les plus attractifs. Il propose une large gamme de produits d'investissement immobiliers locatifs sur l'ensemble du territoire national ou de placements financiers sélectionnés auprès des meilleurs gestionnaires de fonds et établissements financiers.

Pour la commercialisation des produits sélectionnés, Stellium anime un Réseau exclusif de consultants indépendants présentant les habilitations requises, commissionnés sur les ventes et qui développent leur clientèle uniquement par voie de recommandation. Ce Réseau de consultants est composé pour partie de Conseillers en Investissement Financier (CIF) et d'Agents Liés.

La société Stellium Immobilier est spécialisée dans la distribution en France de produits d'investissement immobiliers et développe des partenariats avec des promoteurs, des administrateurs de biens et des gestionnaires.

La société Stellium Courtage est spécialisée dans la distribution en France de produits de placement financier. Stellium Courtage a le statut de Courtier en Assurance.

La société Stellium Invest a été constituée afin de recevoir l'activité de distribution sur instruments financiers aujourd'hui réalisée par le réseau de CIF et le réseau d'agents liés. L'obtention de son agrément en Octobre 2012 lui confère la qualité de Prestataire de Services d'Investissements (PSI) et lui permet de fournir des offres de service de placement non garanti, de conseil en investissement financier et de service de Réception Transmission d'Ordres (RTO) sur les Produits distribués à travers son réseau.

La société Stellium Financement apporte une gamme de solutions de financement aux consultants du réseau Prodemial en complément de la vente des biens immobiliers proposés par Stellium Immobilier ou des parts de SCPI référencées par Stellium Invest.

Prodemial : l'univers métier, les services au réseau

L'univers métier qui comprend l'ensemble des services apportés dans tout le parcours d'un consultant est identifié par le nom Prodemial.

L'univers métier, incarné par le nom Prodemial regroupe deux entités juridiques :

- Prodemial Business School qui a pour vocation d'organiser et de dispenser des formations habilitantes et qualifiantes, réglementaires et continues, dans le domaine de la gestion de patrimoine afin d'accompagner le réseau de consultants.
- Et la société Prodemial, qui pour missions principales d'animer, d'accompagner, de fédérer et de développer le réseau de consultants en lui apportant les outils, méthodes et services nécessaires à son développement.

Imodeus : la branche Promotion du Groupe :

La société Imodeus est la société de promotion du Groupe FINZZLE GROUPE. Elle est présente sur tous les segments du marché résidentiel et a vocation à construire :

- Des logements destinés à l'accession à la propriété
- Des logements destinés à l'investissement locatif
- Des logements destinés à des bailleurs sociaux
- Des Résidences services

Implanté au cœur de ses marchés, Imodeus est essentiellement présent dans les régions Midi-Pyrénées et Pays de la Loire.

Imodeus commercialise ses programmes via des agences immobilières, des Conseillers en Gestion du Patrimoine (CGP), ou encore via des réseaux de commercialisation comme Stellium, la branche distribution du Groupe.

La société Imodeus Invest assure le tour de table et le financement des Sociétés Civiles de Construction Vente constituées pour les opérations de construction pilotées par Imodeus.

Colocatère : la branche du domaine de la colocation :

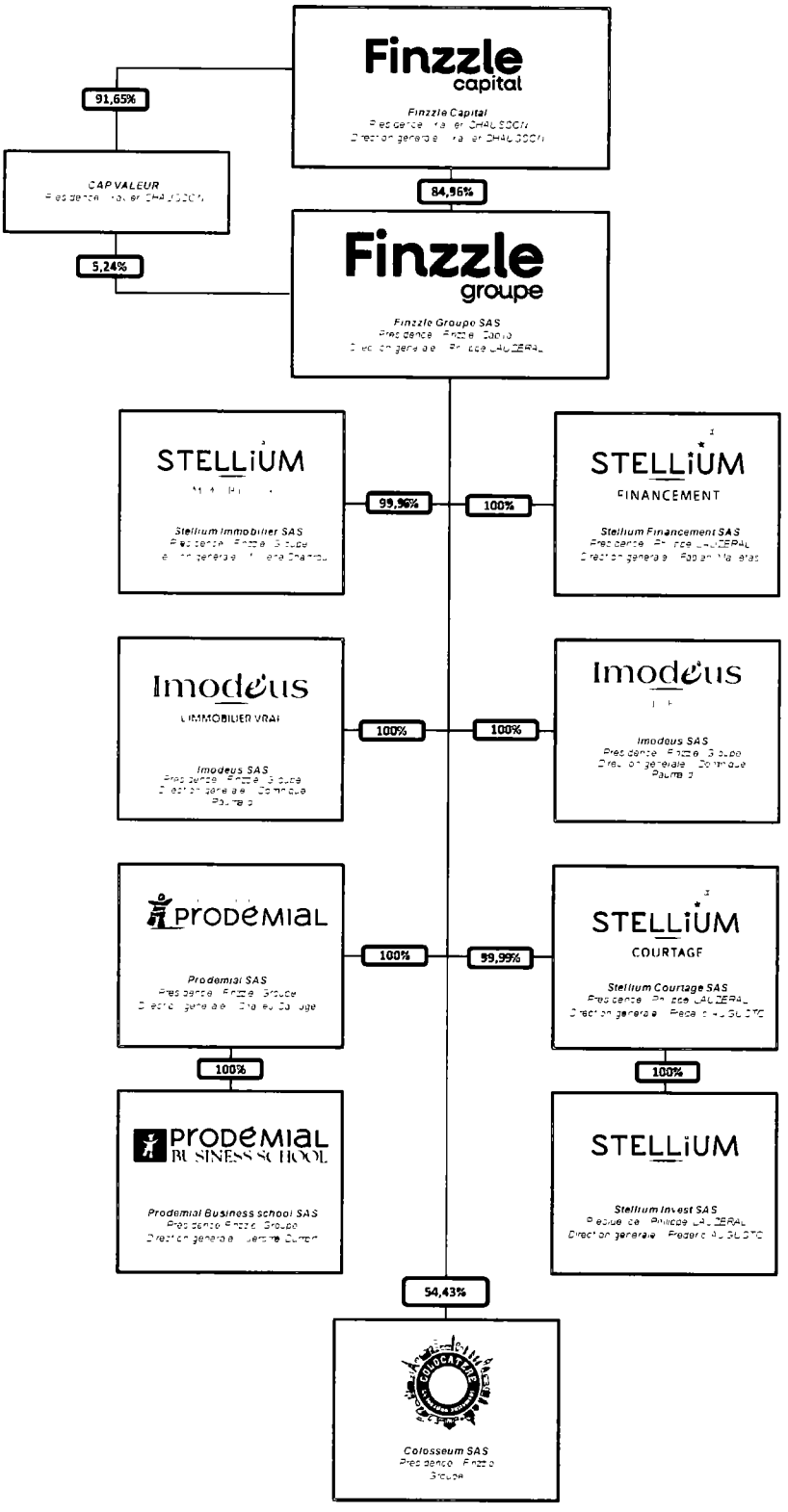
La branche Colocatère est spécialisé dans l'investissement locatif dédié à la colocation, autour de trois métiers :

- Le développement de projets d'investissement clé en main dans l'ancien en colocation ;
- La gestion locative et ;
- L'activité de sourcing en immobilier.

Premier groupe spécialisé dans la colocation, la société est présente dans 30 grandes et moyennes villes françaises, regroupe 140 collaborateurs et distribue son offre principalement par des Conseillers en Gestion de Patrimoine.

Les comptes consolidés annuels sont établis selon les normes françaises (ANC 2020-01) et ont été arrêtés le 31 mai 2024 par le Président de la société FINZZLE GROUPE.

L'organigramme du groupe est le suivant :



2. Faits significatifs de la période

Activité de la période

Immobilier

Le volume d'Affaires acté s'est élevé en valeur sur l'exercice 2023 à 198 M€ contre 409 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 525 M€ contre 436 M€ en 2022.

Placements financiers

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) de 577 M€ contre 465 M€ en 2022.

L'Encours moyen sous gestion des activités Assurances Vie et Placements financiers géré par nos partenaires sur l'exercice est de 1 898 M€ en 2023 contre 1 570 M€ en 2022.

Financement

Le volume d'affaires de l'activité Financement s'est élevé à 144 M€ contre 162 M€ en 2022.

Immobilier dans l'ancien

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, la société Groupe Colocatère a réalisé 189 ventes actées au cours de l'exercice contre 265 l'année précédente.
La société de gestion dispose de 4 238 chambres en location au 31 décembre 2023, elle en disposait de 3 506 à la fin de l'exercice précédent.

2.1. Distribution de dividende

La société FINZZLE CAPITAL a effectué une distribution de dividendes de 5 043 K€ au terme l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2023 au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

2.2. Management Package et attribution d'actions gratuites

Dans le cadre des deux « management package » mis en place fin 2019 et fin 2020, une provision correspondant à une quote-part de la contribution patronale devant être versée par FINZZLE GROUPE à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites a été enregistrée. La provision a été présenté à hauteur de 1 802 K€ sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cette provision a été reprise en totalité suite à l'expiration de la période d'acquisition des actions gratuites.

En date du 4 juillet 2023, la société FINZZLE GROUPE a procédé à une augmentation de capital réservée aux managers pour un montant total de 176 K€. Cette augmentation de capital a été effectuée par compensation avec le poste de réserves.

2.3. Prise de participation dans le Groupe Colocatère et ses filiales

La société COLOSSEUM a acquis le 1er février 2022 l'intégralité des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS, première société française spécialisée dans l'investissement locatif dédié à la colocation (cf. Note 3.2.4).

Groupe COLOCATERE propose aux investisseurs une offre packagée regroupant la transformation, l'aménagement et la décoration de logements dans l'ancien en vue de les proposer à la colocation. Groupe COLOCATERE dispose d'une filiale société de gestion des colocations pour le compte de ses clients.

Cette acquisition pour un montant de 25 M€ a été financée par la société COLOSSEUM au moyen :

- D'une augmentation de capital pour un montant de 5,5 M€ souscrite en numéraire par l'associé FINZZLE GROUPE et d'une augmentation de capital pour un montant de 4,5 M€ souscrite par un associé minoritaire qui a apporté les titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS qu'il détenait ;

- De l'émission d'un emprunt obligataire de 4 M€ souscrit par l'associé FINZZLE GROUPE ;

- Et par la souscription d'un emprunt bancaire de 12 M€ auprès d'un pool de banques françaises.

Le Groupe COLOCATERE a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires de 35.1 M€ sur 12 mois contre un chiffre d'affaires *pro forma* de 43.6 M€ en 2022 établit sur une période comparative de 12 mois.

2.4. Projet de transformation digitale

Le Groupe a lancé en 2020 un projet de digitalisation de l'ensemble des activités de distribution du groupe FINZZLE baptisé CUBE. Il couvre l'ensemble des outils proposés aux consultants pour l'ensemble des métiers du groupe. Les premiers lots du projet CUBE ont été mis en services en fin d'année 2021. Depuis, le Groupe continue à investir dans la digitalisation, axe stratégique pour son développement et des nouveaux lots sont régulièrement mis en production.

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

3.1. Base de préparation des états financiers consolidés

3.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux principes comptables et règles en vigueur en France définis par le Code de commerce (art. L.123-12 et suivants et R.123-172 à R.123-208) et par le Plan Comptable Général (règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés).

Tous les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros.

3.1.2. Utilisation d'estimations de la Direction

L'établissement des états financiers implique de la part de la Direction, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges et sur les informations relatives aux éléments d'actifs et de passifs éventuels.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Ces estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats effectifs futurs peuvent être différents de ces estimations. La Direction est amenée à réviser ces estimations en fonction de l'expérience passée et de sa vision du marché.

Les estimations comptables qui nécessitent la formulation d'hypothèses sont utilisées principalement pour l'évaluation des provisions, des amortissements, des dépréciations, des tests de valeur sur les écarts d'acquisition et les immobilisations.

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Dates de clôture

Les présents comptes consolidés ont été établis sur la base des comptes sociaux des sociétés filiales de la société FINZZLE CAPITAL. Tous ces comptes, arrêtés au 31 décembre 2023, couvrent une période de 12 mois.

Toutefois, la majorité des sociétés civiles immobilières clôturent leurs comptes au 30 juin, une situation intermédiaire sur 12 mois est donc établie pour la consolidation des comptes.

Les états financiers utilisés au titre de l'information comparative sont ceux clos au 31 décembre 2021, couvrant un période de 12 mois à l'exception des sociétés acquises de GROUPE COLOCATERE et ses filiales dont les comptes comparatifs couvrent une période de 11 mois depuis la date d'acquisition au 1er février 2022.

Les comptes annuels relatifs aux périodes présentées des sociétés consolidées sont arrêtés conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation retenues pour le Groupe. Ils sont retraités afin d'être homogènes avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

3.2.2. Méthodes de consolidation

3.2.2.1. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont exerçables ou convertibles à la date de clôture des comptes sont pris en considération.

Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière durable et exclusive, et dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect de plus de 50% du capital sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

3.2.2.2. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle

Les participations sous contrôle conjoint sont les entités dans lesquelles le Groupe possède un contrôle partagé dans une entreprise exploitée en commun avec un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les politiques financières et opérationnelles résultent de leur accord. Les sociétés d'importance significative contrôlées de manière conjointe et dans lesquelles les intérêts du Groupe sont inférieurs ou égaux à 50% du capital sont consolidées par intégration proportionnelle.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entité consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les éléments des comptes des entités consolidées, après retraitements éventuels ;

- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entité consolidante dits « Part du Groupe », et les intérêts indirects des autres actionnaires ou associés dits « Intérêts minoritaires ». Aucun intérêt minoritaire n'est constaté en présence d'une participation directe du Groupe sur une entité contrôlée conjointement ;

- Éliminer les opérations et comptes entre l'entité intégrée proportionnellement et les autres entités consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entité intégrée proportionnellement.

3.2.2.3. Participations sous influence notable : mise en équivalence

Sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

- Dans lesquelles FINZZLE GROUPE a un pourcentage de détention compris entre 20% et 50% ;
- Dans lesquelles FINZZLE GROUPE peut justifier d'une réelle participation aux décisions stratégiques en dépit d'un pourcentage de détention inférieur à 20% ;
- Qui sont contrôlées de manière conjointe mais dans lesquelles FINZZLE GROUPE n'exerce pas de pouvoir de gestion (influence notable de fait).

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;

- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

Les participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont présentées dans les « Participations mises en équivalence » dans les immobilisations financières dans le bilan consolidé. La quote-part du Groupe dans les profits et pertes est présentée dans l'état du compte de résultat sur la ligne « Résultat net des participations mises en équivalence ».

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les participations sous influence notable, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une participation sous influence notable est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part de pertes à venir. La participation dans une entité sous influence notable est la valeur comptable de la participation en tant que telle, ainsi que toute part à long terme qui en substance constitue une partie de la participation nette telle que des prêts ou des créances liées à des participations. Lorsque la quote-part de l'investisseur est ramenée à zéro, les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision, et un passif est comptabilisé si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou a effectué des paiements au nom de la participation. Si l'entité sous influence notable enregistre ultérieurement des bénéfices, le Groupe ne recommence à comptabiliser sa quote-part dans ces profits qu'après avoir dépassé sa quote-part de pertes nettes non comptabilisées.

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le Groupe détient une participation, il a été convenu avec certains salariés du Groupe des conventions de croupier. Au terme de ces conventions, la société Imodeus Invest rétrocède au bénéficiaire une quote-part des résultats de la société civile immobilière (bénéfice ou perte). Ces conventions restent transparentes pour les autres associés de la société civile immobilière et pour les tiers. Les pourcentages d'intérêt des sociétés faisant l'objet de convention de croupier ont été minorés de la participation des croupiers. Ces croupiers figurent donc parmi les intérêts minoritaires.

Les titres des autres participations non consolidées figurent sous la rubrique "Autres immobilisations financières" pour leur coût d'acquisition.

3.2.3. Élimination des opérations intra groupe

Dans les états financiers consolidés il est procédé à l'élimination des éléments suivants:

- Comptes réciproques de créances et de dettes ;

- Opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes ...) ;
- Provisions constituées au titre d'entités consolidées ;
- Toute autre opération impliquant deux, ou plus, entités du Groupe.

3.2.4. Traitement de l'acquisition de Groupe Colocatère SAS et de ses filiales

Le Groupe a pris le contrôle le 1er février 2022 de la société Groupe Colocatère SAS et de ses filiales. Cette prise de contrôle a été traitée selon la méthode de l'acquisition conformément au règlement ANC n°2020-01.

Cette prise de contrôle a été effectuée au moyen de l'acquisition par la société Colosseum de 55% des actions de la société Groupe Colocatère SAS. Le solde des actions de la société Groupe Colocatère SAS, soit 45%, a été apporté au 1er février 2022 par un actionnaire minoritaire à la société Colosseum. La société Colosseum détenait l'intégralité des actions de la société Groupe Colocatère SAS suite à ces opérations du 1er février 2022.

En complément de ces opérations juridiques, une promesse réciproque d'achat et de vente portant sur les actions de la société Colosseum SAS a été signée le 1er février 2022 entre les sociétés FINZZLE GROUPE et l'actionnaire détenteur de 45% de ces actions. Cette promesse réciproque d'achat et de vente comprend une faculté de renonciation unilatérale dont les conditions de réalisation sont restrictives. La Direction a évalué les conditions de réalisation de cette option de renonciation, et a considéré, en accord avec ses conseils juridiques ayant participé à l'opération d'investissement, que cette option d'achat a valeur d'un engagement ferme au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et d'investissement entre les sociétés Colosseum et FINZZLE GROUPE. Par conséquent, le coût d'acquisition des actions de la société Groupe Colocatère SAS a été évalué à la juste valeur en tenant compte de cet engagement d'achat (ci-après « *put* sur minoritaires ») présenté en dette financière. La dette relative à ce *put* sur minoritaire a été évaluée en fonction des éléments prévisionnels de Groupe Colocatère et du calendrier attendu d'exercice de ces options. Le taux de contrôle de la société Colosseum est par conséquent de 100% à l'issue des opérations du 1er février 2022.

Le *put* sur minoritaires a fait l'objet d'une réévaluation par la Direction au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le coût d'une acquisition des titres GROUPE COLOCATERE a été mesuré à la juste valeur au jour de l'acquisition pour 25,7 M€. Les frais d'acquisition externes supportés sont comptabilisés dans le coût d'acquisition, nets d'impôts, des titres dans les comptes consolidés.

La Direction a évalué les actifs et passifs identifiables acquis à leur juste valeur à la date du 1er février 2022 sur la base notamment des éléments suivants :

- Des situations comptables au 31 janvier 2022 de 2,1 M€ établies selon les principes comptables définis ci-après en Note 3.3 ;
- De la reconnaissance des actifs incorporels tels que les relations contractuelles pour un montant de 2,9 M€ ;
- Les relations contractuelles sur les clients n'ont pas été valorisés compte tenu d'absence de récurrence des prestations de services réalisées auprès des clients ;
- De la reconnaissance des stocks de foncier de produits finis pour un montant de 2,6 M€, dont 1,2 M€ ont été vendus 2022 faisant apparaître une marge non significative, n'ayant pas de visibilité sur la marge future sur les biens immobiliers restants les stocks n'ont donc pas été réévalués ;
- De la reconnaissance des stocks de prestations de services en cours de réalisation au 1er février 2022 évaluées au taux d'avancement à cette date. Les marges réalisées sur les prestations de services en cours au 1er février 2022 sont comprises dans la valeur d'entrée des stocks. Le carnet de commande relatif aux contrats de prestations de service a été valorisé sur la base du taux d'avancement réel à la date du 1er février 2022 sans réévaluation effectuée ;
- De la dépréciation de l'option BSA Air pour 0,1 M€ (cf. Note 6.3) ;
- D'un *put* sur minoritaire évalué initialement au 31 décembre 2022 pour une valeur de de 8,5 M€ et réévalué par la Direction a la somme de 849 K€.

La Direction dispose d'une période se terminant à la date de clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023, pour déterminer le cout d'acquisition définitif, en particulier l'évaluation du *put* sur minoritaire, et la juste valeur définitive des actifs et passifs acquis.

Un écart d'acquisition de 24,6 M€ a été initialement reconnu pour la différence entre le coût d'acquisition des titres de la société Groupe Colocatère SAS et ses filiales d'une part, et d'autre part la valeur des actifs et des passifs acquis au 1er février 2022. Cet écart d'acquisition correspond aux éléments incorporels non identifiables notamment le savoir-faire et le fonds commercial de Groupe Colocatère, et est à durée de vie indéfinie.

Compte tenu de la nouvelle évaluation du *put* sur minoritaires effectué par la Direction au 31 décembre 2023, l'écart d'acquisition reconnu pour la différence entre le coût d'acquisition des titres de la société Groupe Colocatère SAS est de 16.8 M€.

Cet écart d'acquisition est comptabilisé dans les immobilisations incorporelles à l'actif du bilan consolidé et n'est pas amorti.

Les actifs acquis au 1er février 2022 sont présentés dans les états financiers avec une valeur d'entrée qui distingue les valeurs brutes initiales, les valeurs des amortissements et les dépréciations déjà constatés sur ces actifs à la date de prise de contrôle. La présentation d'une valeur d'entrée brute correspondant uniquement à la valeur nette comptable à la date d'acquisition n'a pas été retenue afin de conserver une visibilité dans la composition des postes des actifs concernés. L'information sur la décompensation des valeurs d'entrée est présentée dans les notes des actifs aux états financiers consolidés.

3.2.5. Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont présentés pour leur valeur comptable dans les états financiers.

Les intérêts dans les capitaux propres et le résultat net des entreprises intégrées globalement revenant aux associés ou actionnaires autres que l'entreprise consolidante sont présentés dans des rubriques distinctes :

- au passif du bilan consolidé, en dehors des capitaux propres groupe et des dettes,
- au compte de résultat, après le résultat net total dans le compte de résultat consolidé.

Lorsque, à la suite de pertes, la part revenant aux intérêts minoritaires dans les capitaux propres d'une entreprise consolidée par intégration globale devient négative, l'excédent ainsi que les pertes ultérieures imputables aux intérêts minoritaires sont déduits des intérêts majoritaires. Si, ultérieurement, l'entreprise consolidée réalise des bénéfices, les intérêts majoritaires sont alors crédités de tous ces profits jusqu'à ce que la partie qu'ils avaient assumée des pertes imputables aux intérêts minoritaires ait été totalement éliminée.

3.3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.3.1. Comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du règlement ANC 2014.03 relatif au plan comptable général.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la

construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au guide comptable professionnel des promoteurs, la méthode à l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le Groupe FINZZLE CAPITAL pour ses comptes consolidés.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement ;
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé ;
- Dans le cas où le résultat pourrait être déterminé de façon fiable, si le résultat à terminaison estimé est négatif, une perte à terminaison est constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement ;
- Le pourcentage d'avancement global du programme s'entend du produit :
    - De l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme ;
    - Et de l'avancement des dépenses déterminé par le rapport entre les dépenses constatées à la clôture de l'exercice et les dépenses prévisionnelles du programme.

(cf. modalités d'application en note 3.3.8)

3.3.2. Ecart d'acquisition

3.3.2.1. Evaluation initiale

Le Groupe comptabilise les acquisitions d'entité selon la méthode dite de l'acquisition.

Le coût d'une acquisition est mesuré à la juste valeur le jour de l'acquisition. Les frais d'acquisition externes supportés sont comptabilisés, net d'impôt, dans le coût d'acquisition des titres dans les comptes consolidés.

Le Groupe évalue les actifs et passifs identifiables de l'entité acquise à leur juste valeur à la date d'acquisition. La Direction réalise à la date d'acquisition des évaluations des

ensembles immobiliers, des marques et licences exploitées, et des évaluations des fonds de commerce.

La période pour évaluer la juste valeur du prix d'acquisition, y compris les compléments de prix éventuels, et pour déterminer la juste valeur des actifs et passifs identifiables, est d'une durée de 12 mois après la première clôture suivant l'acquisition. Passé ce délai, toute modification du prix d'acquisition et de la valeur des actifs et passifs identifiables est comptabilisée en résultat.

L'excédent du coût d'acquisition par rapport à la quote-part d'intérêt revenant au Groupe dans le solde net des actifs et passifs identifiables acquis évalués à la juste valeur, est comptabilisé en tant qu'écart d'acquisition à l'actif immobilisé.

L'écart d'acquisition est présenté au sein de la rubrique « Immobilisations incorporelles » suite à l'application du Règlement ANC n°2020-01.

Les écarts d'acquisition négatifs sont le cas échéant inscrits au passif du bilan dans les provisions pour risques et rapportés aux résultats sur une période déterminée en fonction des objectifs fixés lors de l'acquisition. Lorsque la prise de contrôle dégage un écart d'acquisition négatif, aucun écart d'évaluation positif n'est constaté sur les actifs incorporels.

3.3.2.2. Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

- Sont amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée définie : dans ce cas la durée reflète, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions, soit entre 15 et 20 ans. Une dépréciation exceptionnelle est constatée en consolidation lorsque la valeur recouvrable d'un écart d'acquisition devient inférieure à sa valeur nette comptable. La valeur recouvrable est déterminée sur la base de sa valeur de marché et sur la méthode des flux de trésorerie actualisés.

- Ne sont pas amortis si la durée de vie de l'investissement dans la participation est considérée à durée indéfinie : dans ce cas, l'écart d'acquisition est soumis à un test de dépréciation annuel.

Le test de dépréciation de valeur est établi à partir de la valeur d'utilité déterminée par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés et sur la base d'hypothèses à moyen terme retenues par la Direction. Une dépréciation est comptabilisée en présence d'une valeur d'utilité inférieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE.

3.3.3. Autres immobilisations incorporelles et corporelles

Les autres immobilisations corporelles et incorporelles, figurent dans les comptes consolidés à leur prix d'acquisition ou de production, ou à leur juste valeur si elles ont été acquises dans le cadre d'une acquisition, diminué des amortissements cumulés et des dépréciations liées à des pertes de valeur constatées.

Les frais financiers spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Le portefeuille d'agent commercial a été acquis en 2002 par le Groupe et est inscrit à l'actif à son coût d'acquisition, tel qu'il a été contrôlé par un commissaire aux apports.

Des relations contractuelles identifiées dans le cadre de la prise de contrôle de Groupe Colocatère au 1er février 2022 a conduit à inscrire à l'actif un portefeuille clients de mandats de gérance et de location. Ces relations contractuelles sont considérées à durée de vie indéfinie et sont soumises à test de dépréciation à chaque clôture. Le test de dépréciation est établi sur la base du chiffre d'affaires de l'exercice clos valorisé par un multiple du secteur de l'administration des biens sur les activités concernées par le portefeuille de mandats.

Lorsque cela est applicable, le coût total de l'actif corporel est réparti entre ses différents éléments constitutifs, chaque élément étant comptabilisé séparément. Tel est le cas lorsque les différentes composantes d'un actif ont des durées d'utilité différentes ou qu'elles procurent des avantages à l'entreprise selon un rythme nécessitant l'utilisation d'un taux et d'un mode d'amortissement différents.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction du rythme des avantages économiques attendus par élément d'actif sur la base du coût d'acquisition, en fonction de leur utilisation probable. A ce titre, les durées suivantes sont généralement retenues :

- Logiciel 1 à 5 ans
- Constructions 10 à 20 ans
- Agencements, aménagements, installations 5 à 20 ans
- Mobiliers, matériels de bureaux 5 à 10 ans
- Matériels informatiques 3 à 5 ans

3.3.4. Contrats de location

3.3.4.1. Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

Les immobilisations significatives financées au moyen de contrats de crédit-bail et contrats assimilés sont présentées à l'actif pour la juste valeur, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux dus au titre de la location. En contrepartie, une dette financière est constatée au passif du bilan. Conformément à la doctrine comptable, sont retraités les contrats de location qui transfèrent au locataire l'essentiel des risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué, que cette propriété soit effectivement transférée en fin du contrat ou non.

Les redevances enregistrées parmi les loyers dans les comptes individuels sont annulées et ventilée entre la constatation d'une charge financière et l'amortissement de la dette de manière à obtenir un taux périodique constant sur le solde de l'emprunt restant dû.

Ces immobilisations sont amorties selon le mode et les durées d'utilité des biens financés, selon les règles du Groupe.

Si le transfert de propriété à l'issue du contrat est peu probable, les immobilisations correspondantes seront amorties sur la durée la plus courte de leur durée d'utilité ou de la durée du contrat.

L'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne répondant pas aux critères de qualification des contrats de crédit-bail ou contrats assimilés et dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages économiques inhérents à la propriété de l'actif sont comptabilisés en contrats de location simple. Les paiements au titre de ces contrats sont comptabilisés dans les charges linéairement sur la durée du contrat. Les paiements minimaux futurs dus sont présentés dans les engagements financiers.

3.3.5. Dépréciation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés, à durée de vie définie ou indéfinie, font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe des indices de pertes de valeur, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, et que leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable. Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.6. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de :

- Participations ne répondant pas aux critères présentés en note 3.2.2 ci-dessus, et de participations répondant aux critères présentés en note 3.2.2 ci-dessus mais non consolidées du fait de leur caractère non significatif. Ces participations sont initialement comptabilisées pour leur prix d'acquisition (frais de transaction inclus). A chaque arrêté, ces participations sont évaluées à leur juste valeur. En l'absence de marché actif, le Groupe évalue la juste valeur d'une participation non consolidée sur la base d'une quote-part de capitaux propres et sur les perspectives de rentabilité de la participation. Les variations de juste valeur sont enregistrées en charges financières.

- La part des avances consenties par des sociétés du Groupe (relative à des sociétés autres que celles intégrées globalement) est inscrite dans les créances rattachées à des participations.

- Prêts, dépôts et cautionnements : ces actifs sont comptabilisés sur la base des montants payés. En cas de signe objectif de perte de valeur, une dépréciation est enregistrée pour la différence entre la valeur comptable et la valeur de recouvrement estimée c'est-à-dire les flux de trésorerie futurs estimés.

3.3.7. Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participations, cf. Note 3.3.5.

3.3.8. Stocks et travaux en cours

Les stocks d'encours de construction de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, le coût des V.R.D., le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Les stocks d'encours de rénovation de biens immobiliers sont évalués au prix de revient. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition de l'immeuble, les frais annexes, le coût de construction et d'aménagement, de divers honoraires (architectes, bureau d'étude et de contrôle, gestion des opérations) et les frais indirects.

Aucun frais financier n'est incorporé dans le prix de revient des stocks. Les charges financières sur les opérations sont comptabilisées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont encourues.

Le prix de revient du stock d'encours est retraité des marges internes dégagées à l'occasion des opérations réalisées entre les sociétés du Groupe.

Une dépréciation des stocks est constatée lorsque leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur prix de revient.

3.3.9. Créances clients et comptes rattachés

Pour l'activité de promotion, tant que le programme n'est pas livré, les règles de présentation utilisées sont les suivantes :

- Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement depuis le démarrage de l'opération ;
- Au passif du bilan sont présentés les appels de fonds reçus des clients pour les actes de vente signés en l'état futur d'achèvement.

Pour l'activité vente de biens, les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent au chiffre d'affaires à l'avancement des travaux réalisés par les sous-traitants des lots vendus à la découpe.

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance du fait de difficultés de recouvrement est inférieure à la valeur comptable. Les dépréciations sont déterminées client par client.

3.3.10.Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent à l'actif pour leur coût d'acquisition, éventuellement dépréciées des moins-values latentes.

Les titres d'autocontrôle destinés à être attribués aux salariés de manière explicite sont classés parmi les valeurs mobilières de placement.

3.3.11.Disponibilités

La rubrique « Disponibilités » comprend les liquidités et les dépôts bancaires à vue. Les découverts bancaires figurent au bilan dans les « Emprunts et dette financières » mais ils sont inclus dans le total de la trésorerie présenté dans le tableau de flux de trésorerie.

3.3.12.Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée dès qu'il existe une obligation, nettement précisée quant à son objet, résultant d'événements survenus ou en cours, et rendant probable une sortie de ressources mais dont l'échéance reste incertaine. Le

montant provisionné est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date de clôture, en excluant les produits éventuellement attendus. Chaque risque ou charge fait l'objet d'une évaluation au cas par cas à la date de clôture et les provisions sont ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

La provision pour garantie locative correspond à l'estimation du coût du risque de non-location de locaux dans le cadre de contrats en garantissant l'occupation pendant les 12 mois suivant la livraison.

Les situations nettes négatives des sociétés mises en équivalence sont présentées en provisions.

3.3.13.Engagements de retraite

Les engagements de retraite supportés par le Groupe sont constitués des indemnités de fin de carrière et des régimes de retraites complémentaires. La législation prévoit que les indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le Groupe répartit ainsi les droits à prestation de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel.

Le Groupe évalue et comptabilise ses engagements de retraites selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetés conformément à la recommandation ANC 2013-02 du 7 novembre 2013. Le Groupe n'a pas appliqué les dispositifs de plafonnement des droits au titres des engagements postérieurs à l'emploi suite à la publication de la Recommandation ANC émise le 5 novembre 2021.

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie activité des salariés. L'incidence des variations d'hypothèses actuarielles et le coût des services passées sont constatés immédiatement en compte de résultat. Ces engagements sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. Les hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite sont présentées en Note 6.11.

3.3.14.Dettes financières

Les dettes financières sont enregistrées à leur juste valeur au moment de leur acquisition (coût de transaction inclus) puis sont comptabilisés ultérieurement au coût amorti.

Le Groupe applique la méthode obligatoire du Règlement ANC n°2020-01 consistant à étaler sur la durée de vie de l'emprunt les frais d'émission et les primes de remboursement et d'émission d'emprunts obligataires.

Le Groupe ne dispose pas d'instruments dérivés, ni d'instruments de couverture, ni d'instruments de financement du BFR.

3.3.15.Fiscalité

3.3.15.1. Impôts différés

Le montant de l'impôt effectivement dû à la clôture d'un exercice est corrigé de l'impôt différé calculé selon la méthode du report variable. Les impôts différés sont comptabilisés selon :

- Des décalages temporaires d'imposition liés aux différences entre la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs identifiables et leur valeur fiscale au bilan ;
- Des déficits fiscaux dont la récupération est probable ;
- Des impositions non récupérables liées aux distributions de résultats internes au Groupe ;
- Des impôts liés aux opérations de retraitement, d'ajustement et d'élimination pratiquées en consolidation.

Les différences permanentes telles que les dépréciations des écarts d'acquisition ne font pas l'objet d'une fiscalité différée.

Du fait de l'existence d'un Groupe fiscal et de la transparence fiscale des SCI qui sont imposées au niveau de chaque associé, les actifs et les passifs d'impôt différés ont fait l'objet d'une compensation globale au niveau du bilan consolidé.

Les taux d'imposition utilisés pour l'évaluation des impôts différés sont ceux relatifs à l'entité fiscale dont l'application est attendue lors de la réalisation de l'actif ou du règlement du passif. Le taux d'imposition retenu pour les sociétés françaises est de 25%.

Les effets de modification des taux d'imposition (report variable) sont inscrits dans le compte de résultat de la période au cours duquel le changement a été décidé par l'administration fiscale locale sauf lorsque la contrepartie a été comptabilisée initialement en capitaux propres, dans ce cas l'effet de changement de taux est comptabilisé également dans les capitaux propres.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont présentés dans les postes « Autres créances et comptes de régularisation » et « Autres dettes et comptes de régularisation », conformément au règlement ANC 2020-01.

3.3.15.2. Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés FINZZLE GROUPE, Stellium Immobilier, Stellium Courtage, Stellium invest, Imodeus, Imodeus Invest, Le Parvis Formation, Prodemial. La société 5F fait également partie de cette intégration fiscale depuis le 1er janvier 2023.

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2022 et concerne l'intégralité des sociétés du périmètre Colosseum : Colosseum, Groupe Colocatère, Colocatère SARL, Colocatère Exploitation et Les 4 Fantastiques.

La convention d'intégration fiscale prévoit essentiellement :

- La comptabilisation dans les filiales de la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration ;
- La comptabilisation chez la société mère en produit ou en charge de l'économie ou du supplément d'impôt réalisé par le Groupe et non lié aux déficits ;
- La comptabilisation chez la société mère des économies d'impôts réalisées du fait des déficits de certaines sociétés du Groupe.

3.3.16.Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

Les commissions liées à la commercialisation de logements sont constatées à la signature de l'acte notarié. Les commissions relatives aux produits d'épargne ou aux financements sont comptabilisées à la signature des contrats après les délais légaux de renonciation.

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

Les revenus liés à la maîtrise d'ouvrage déléguée sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

- Activité des biens immobiliers :

Les ventes et rénovations de biens immobiliers sont évalués selon la méthode à l'avancement décrite dans la note 3.3.8.

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement des coûts comprenant aux travaux réalisés par les sous-traitants, à la livraison du mobilier, et à la facturation des frais

d'ingénierie correspondant aux études de faisabilité, de réalisation des plans de rénovation. Le chiffre d'affaires de l'activité de marchand de bien est reconnu à l'acte des lots vendus.

- Activité de gestion et de location :

Les frais de gestion et de location liées à l'activité de mandataire de logements sont constatés à la signature du mandat de gestion et au fur et à mesure de l'encaissement des loyers.

3.3.17.Résultat financier

Le résultat financier comprend les éléments encaissés suivants :

- Les produits financiers encaissés d'instruments financiers tels que les revenus des titres, des prêts et des créances ainsi que les produits de cessions des VMP ;

- Les charges financières décaissées telles que les charges financières sur les services bancaires, sur les emprunts, sur les locations financements ;

- Le résultat financier comprend également, le cas échéant, les éléments calculés suivants : effets de l'amortissement et de l'actualisation des éléments de la situation financière ;

- Le coût de l'endettement net est constitué des charges financières décaissées déduction faite des produits financiers encaissés.

3.3.18.Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

4. Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 inclut :

- 61 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 45 sociétés civiles ;
- 1 société civile consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- 39 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 39 sociétés civiles.

4.1. Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

Les sociétés intégrées globalement et proportionnellement dans le périmètre de consolidation sont listées ci-dessous.

Les Sociétés Civiles Immobilières mises en équivalence sont présentées à la note 9.10.
Les codes Activités et méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activités	Méthodes de consolidation utilisées
1 - Holding 2 - Conseil en placement 3 - Courtage en assurance 4 - Courtage en financement 5 - Promotion immobilière 6 - Prise de participation 7 - Construction Vente immobilière 8 - Entreprise d'Investissement 9 - Organisme de formation 10 - Prestation de services - Conseil Patrimonial 11 - Travaux et rénovation de biens 12 - Gestion locative	IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Finzzle Capital 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS		482 724 812	Mère	Mère	IG
SAS CAP VALEUR 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS		491 949 822	91,65%	91,65%	IG
SAS Finzzle Groupe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	413 583 022	89,84%	100%	IG
SAS Stellium Immobilier 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	2	384 850 095	89,80%	99,96%	IG
SAS Stellium Courtage 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	3	421 956 509	89,83%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	8	538 449 612	89,84%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	4	842 612 707	89,84%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	5	420 609 554	89,84%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	399 198 571	89,84%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	9	753 459 627	89,84%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	10	810 852 129	89,84%	100,00%	IG
SAS Colosseum (4) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	907 865 828	88,91%	100,00%	IG
SAS Groupe Colocatere (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SAS	11	538 593 419	88,91%	100,00%	IG
Colocatere (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	538 931 759	88,91%	100,00%	IG
Colocatere Exploitation (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	843 680 398	88,91%	100,00%	IG
Les 4 Fantastiques (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	11	878 418 052	88,91%	100,00%	IG
Les 5F 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	925 585 302	89,84%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Via Aurélia (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	497 792 077	84,00%	99,95%	IG
SCCV Roques 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	881 104 632	89,84%	100,00%	IG
SCCV Les Cottages de la Baule 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	884 252 370	71,87%	80,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	499 635 084	82,20%	99,50%	IG
SCCV Equinoxe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	888 978 590	89,84%	100,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 206 693	80,86%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 711 585	89,39%	99,50%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	501 691 976	84,00%	99,95%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	502 833 627	86,25%	99,50%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	503 540 460	84,00%	99,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	505 032 243	89,39%	99,50%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	509 713 210	84,00%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	512 681 438	84,00%	99,50%	IG
SCCV Le Jardin d'Ondine (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	499 286 029	75,47%	90,00%	IG
SCI Domaine du Yearling (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	441 821 048	72,32%	99,50%	IG
SCI Aquilion (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	494 193 659	80,41%	99,50%	IG
SCI Résidence Canopée 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 719 052	44,92%	50,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Le Palais Romain (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 915 460	Sortante en cours d'exercice		
SCCV Oxalis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 400 237	89,84%	100,00%	IG
SCI LC2 Lentilly 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	532 422 029	89,75%	99,90%	IG
SCCV Ancolie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 518 079	89,84%	100,00%	IG
SCCV Résidence NOVA LEZE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	841 552 979	89,80%	99,95%	IG
SCCV Résidence Cœur Vert (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	840 365 712	en cours d'exercice		
SCCV NEW CASTEL (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 393 860	en cours d'exercice		
SCCV L'ECRIN 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 950 784	89,80%	99,95%	IG
SCCV HORIZON DE SABLE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	838 871 424	89,80%	99,95%	IG
SCCV KER ROZ 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	852 297 720	89,80%	99,95%	IG
SNC Albatros 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 305 102	89,80%	99,95%	IG
SNC Evasion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 603 589	89,84%	100,00%	IG
SCCV L'Eden 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 607 481	89,84%	100,00%	IG
SCCV L'Efflorescence 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 593 210	89,84%	100,00%	IG
SCI Résidence le Ronsard 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	517 674 297	89,39%	99,50%	IG
SNC Le Pelven 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	889 770 293	89,84%	100,00%	IG
SCCV Venelle du Parc 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	903 030 526	89,80%	99,95%	IG

Société	Activité		N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Logis Catala 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 115 922	89,80%	99,95%	IG
SCCV Oceane 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 455	89,84%	100,00%	IG
SCCV Garance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 298 352	89,84%	100,00%	IG
SCCV Oxygene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 448	89,84%	100,00%	IG
SCCV Ebene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	907 679 112	89,84%	100,00%	IG
SCCV HERMINE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 460 628	89,84%	100,00%	IG
SCCV CIRERA 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	911 901 031	89,84%	100,00%	IG
SCCV ORION 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 097	89,84%	100,00%	IG
SCCV CABESTAN 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 071	89,84%	100,00%	IG
SCCV LE CHANCELLOR 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 055	89,84%	100,00%	IG
SCCV AIGUE MARINE 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 438 764	89,84%	100,00%	IG
SCCV FLEURS BLANCHES 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 453 011	89,84%	100,00%	IG
SCCV ABELIA (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 362 843	89,84%	100,00%	IG
SCCV AMBROSIA (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 405 410	89,84%	100,00%	IG
SCCV BOTANISTE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	981 260 235	89,84%	100,00%	IG
SCCV L'Envogue 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	897 726 519	89,84%	100,00%	IG
SCCV L'Orangerie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 055 573	40,43%	45,00%	IP

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV BOTANISTE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	981 260 235	89,84%	100,00%	IG
SCCV CASSIOPEE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	979 380 771	89,84%	100,00%	IG
SCCV LES JARDINS DE L'ANNONCIATION (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 712 051	89,84%	100,00%	IG
SCCV LES JARDINS DE BELLEVIGNY (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 403 449	89,84%	100,00%	IG
SCCV TOPAZE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 012 448	89,84%	100,00%	IG
SNC LE GRAND LARGE (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	922 184 601	49,41%	55,00%	IG
SCCV ARBORETUM (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	950 721 209	89,84%	100,00%	IG
SCCV AU FIL DE L'EAU (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	950 721 423	89,84%	100,00%	IG
SAS TERAMAC (2) Ld lambezen, 29570 Canaret-sur-Mer	SAS	7	830 615 407	49,41%	100,00%	IG

(1) Concernant les sociétés faisant l'objet d'une convention de croupier, le pourcentage d'intérêts présenté est retraité de la part des résultats revenant au croupier. En revanche, le pourcentage de contrôle n'est pas impacté de cette participation dans la mesure où le tiers n'a pas la qualité d'associé.

(2) Sociétés entrées dans le périmètre de consolidation au cours de la période.

(3) Sociétés sorties du périmètre de consolidation au cours de la période.

(4) La société FINZZLE GROUPE dispose d'un contrôle de 100% sur la société COLOSSEUM et ses filiales au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et de l'engagement de réalisation des promesses d'achat portant sur 45% des actions de COLOSSEUM détenues par un actionnaire minoritaire au 1er février 2022 (cf. Note 3.2.4).

Le taux d'intérêt dans COLOSSEUM et ses filiales est de 98,97% au 31 décembre 2023 comme au 31 décembre 2022, suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de GROUPE COLOCATERE en 2022 (cf. Note 6.10.2).

4.2. Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
12 Sociétés civiles créées sur la période	de 49,41% a 89,84%	Souscription à la création	17 K€
SAS TERAMAC	49,41%	Prise de participation	736 K€

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
3 SCCV liquidées au terme de leur objet	de 89,09 à 89,54%	de 89,09 à 89,54%	

4.3. Sociétés non consolidées

Certaines sociétés pourraient être exclues du périmètre de consolidation du fait qu'elles représentent un intérêt négligeable au regard de l'image fidèle.

Depuis le 31 décembre 2022, il n'y a plus de société non consolidée.

5. Informations permettant la comparabilité des comptes

5.1. Durée d'exercice

Les exercices 2022 et 2023 comprennent 12 mois d'activité du groupe à l'exception des sociétés :

- SAS TERAMAC qui comprend 10 mois d'activité pour l'exercice clos le 31 décembre 2023
- GROUPE COLOCATERE et ses filiales qui comprenait 10 mois d'activité lors de l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2022.

6. Informations relatives aux postes du bilan

6.1. Evolution des immobilisations incorporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Autres Var.	Reclassement	31 décembre 2023
Ecart d'acquisition (1) (2)	44 886			(7 721)		37 165
Logiciels	6 994	548	(33)		63	7 572
Dont location financement	*2 219*					*2 219*
Portefeuille agent commercial (3)	1 434					1 434
Relations contractuelles 4)	2 920					2 920
Immob. incorporelles en cours	177	226			(63)	341
Amortissement	(18 948)	(977)	33		5	(19 887)
Dont location financement	*(2 219)*					*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 441)*					*(14 441)*
Total net	**37 464**	**(203)**	**0**	**(7 721)**	**5**	**29 545**

(1) L'écart d'acquisition comptabilisé dans l'UGT FINZZLE GROUPE n'est plus amorti à compter du 1er janvier 2016. La Direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2023.

L'écart d'acquisition se décompose de la manière suivante :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Autres Var.	31 décembre 2023
Finzzle Groupe	20 021				20 021
Imodeus	92				92
Stellium Immobilier	213				213
Groupe Colocatere (1)	24 560			(7 721)	16 839
Amortissement	(14 441)				(14 441)
Total	**30 445**	**0**	**0**	**(7 721)**	**22 724**

(en millieurs d'euros)	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort	Dot.	Cumul Amort.	Valeur nette
Finzzle Groupe	14/06/2005	20 021	15 ans		(14 136)	5 885
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans		(92)	0
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans		(213)	0
Groupe Colocatere (1)	01/02/2023	16 839	illimitée	0	0	16 839
Total		**17 144**			**(14 441)**	**22 724**

(2) L'écart d'acquisition comptabilisé dans l'UGT GROUPE COLOCATERE a fait l'objet d'une modification suite à la réestimation à la baisse par la Direction des puts sur minoritaires. Cette modification est intervenue dans la période d'affectation du prix d'acquisition.

La valeur d'utilité obtenue par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés est supérieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE ce qui n'a donc pas donné lieu à dépréciation de l'écart d'acquisition.

(3) Des tests de dépréciation sont réalisés sur les portefeuilles d'agent commercial et une provision est comptabilisée le cas échéant.

(4) Des tests de dépréciation sont réalisés sur les relations contractuelles et une provision est comptabilisée le cas échéant. Ils correspondent aux relations contractuelles de la société Colocatère SARL, dont 2 358 K€ pour la gestion et 562 K€ pour la location.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivants :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclassement	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition	20 326			24 560		44 886
Logiciels	6 412	302		272	9	6 994
Dont location financement	*2 219*					*2 219*
Portefeuille agent commercial	1 434					1 434
Relations contractuelles				2 920		2 920
Immob. incorporelles en cours	63	122			(9)	177
Amortissement	(18 081)	(784)		(83)		(18 948)
Dont location financement	*(2 219)*					*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 441)*					*(14 441)*
Dépréciations						
Total net	**10 155**	**(360)**		**27 669**		**37 464**

6.2. Evolution des immobilisations corporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Var de périm	Reclassement	31 décembre 2023
Installations techniques	3	7		98		108
Autres immob. corporelles	4 411	396	(33)	263	256	5 294
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours	256				(256)	
Avances et acompte sur immo corp		4				4
Amortissements	(2 851)	(545)	30	(199)	(5)	(3 570)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**1 819**	**(138)**	**(3)**	**162**	**(5)**	**1 836**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclassement	31 décembre 2022
Installations techniques				3		3
Autres immob. corporelles	2 876	550	(124)	924	184	4 411
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours	67	374			(184)	256
Amortissements	(2 342)	(388)	124	(246)		(2 851)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**602**	**535**	**0**	**681**		**1 819**

6.3. Evolution des immobilisations financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Var de périm	31 décembre 2023
Titres de participation non consolidés (1)	100	0		(0)	100
Créances rattachées à des participations (2)	2 314	579	(24)		2 870
Autres immobilisations financières	281	42			322
Total des immobilisations financières brutes	**2 695**	**621**	**(24)**	**(0)**	**3 293**
Dépréciation des titres (1)	(100)	0			(99)
Dépréciation des créances	(249)	(19)			(269)
Dépréciation des autres immobilsations financières		0			
Total des dépréciations	**(349)**	**(19)**			**(368)**
Total des immobilisations financières nettes	**2 346**	**603**	**(24)**	**(0)**	**2 925**

(1) Ces titres de participation non consolidés correspondent aux BSA détenu par Groupe Colocatère dans la société Eden Initiative.

(2) Au 31 décembre 2023, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 2 870 K€ en 2023 contre 2 314 K€ en 2022.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivants :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2022
Titres de participation non consolidés	0			100	100
Créances rattachées à des participations	360	1 948	0	7	2 314
Autres immobilisations financières	186	225	(171)	39	281
Total des immobilisations financières brutes	**546**	**2 173**	**(171)**	**145**	**2 695**
Dépréciation des titres	1			(100)	(100)
Dépréciation des créances	(250)				(250)
Total des dépréciations	**(255)**		**(1)**	**(100)**	**(349)**
Total des immobilisations financières nettes	**298**	**2 173**	**(172)**	**45**	**2 346**

6.4. Titres mis en équivalence

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Distribution	Résultat	Var. de périm	31 décembre 2023
46 sociétés de promotion immobilière	14	(2)	82		87
Total	**14**	**(2)**	**82**		**87**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Distribution	Résultat	Var. de périm	31 décembre 2022
65 sociétés de promotion immobilière	23	(12)	4		14
Total	**23**	**(12)**	**4**		**14**

6.5. Stocks et en cours

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation [1]
Programmes en cours de construction (1)	27 826	22 390	5 436
Dépréciation (2)	(304)	(1 648)	1 344
Valeur nette	**27 522**	**20 742**	**6 780**
Prestations de services en cours (3)	4 033	4 234	(202)
Stocks de marchandises			
Dépréciation	(569)	(12)	(556)
Stocks nets	**30 986**	**24 964**	**6 022**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de 5 705 K€.

(2) Les stocks relatifs à 3 programmes immobiliers sont dépréciés pour un montant total de 304 K€ au 31 décembre 2023.

(3) Stocks de prestations de services en cours portés par Imodeus Invest. La variation de stocks de 202 K€ au 31 décembre 2023 est présentée en compte de résultat dans la rubrique « Production stockée ».

6.6. Avances et acomptes versés

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Avances aux conseillers	2	46
Autres avances et acomptes	113	64
Avances et acomptes	**115**	**110**

6.7.Créances clients

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Créances clients et comptes rattachés	34 196	42 645
Dépréciation pour créances douteuses	(1 541)	(1 576)
Créances clients nettes	**32 656**	**41 069**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2023 à 14 793 K€ contre 19 078 K€ au 31 décembre 2022 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir paragraphe 6.12) pour des montants respectifs de 13 160 K€ au 31 décembre 2023 et 15 156 K€ au 31 décembre 2022.

Les créances des sociétés de distribution s'élèvent à 17 074 K€ au 31 décembre 2023 contre 18 012 K€ au 31 décembre 2022.

Les créances clients issues du GROUPE COLOCATERE et ses filiales s'élèvent à 2 012 K€ au 31 décembre 2023 contre 3 591 K€ au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, le montant des dépréciations sur créances douteuses s'élève à 1 541 K€ au 31 décembre 2023 contre 1 576 K€ au 31 décembre 2022.

6.8. Autres créances et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Comptes courants (1)	162	192
Personnel et organismes sociaux débiteurs	39	3
Créance sur l'Etat (2)	5 669	5 591
Autres créances (3)	2 669	2 190
Charges constatées d'avance (4)	1 684	839
Impôts différés actif	884	341
Autres créances brutes	**11 107**	**9 156**
Dépréciation des autres créances	(1 736)	(1 747)
Autres créances nettes	**9 371**	**7 410**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 162 K€ au 31 décembre 2023.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues par les SCI pour environ 2,8 M€ (2,8 M€ en 2022) et par les autres sociétés pour environ 2,7 M€ (2,5 M€ en 2022).

(3) Au 31 décembre 2023 les autres créances concernent principalement :

a. 1 435 K€ de créances auprès de Neom Industrie qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% ;

b. 381 K€ d'autres créances comptabilisées par les sociétés du GROUPE COLOCATERE.

(4) Les charges constatées d'avance concernent principalement les sociétés commerciales (loyers, évènements et charges de sous-traitance)

Echéances des Autres créances et comptes de régularisation :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	à - 1 an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Comptes courants	162	162		
Personnel et organismes sociaux débiteurs	39	39		
Créance sur l'Etat (TVA essentiellement)	5 669	5 669		
Créances sur cessions de titres				
Autres créances	2 669	2 669		
Charges constatées d'avance	1 684	1 684		
Autres créances brutes	**10 223**	**10 223**		

6.9. Trésorerie nette

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
SICAV & OPCVM (1)	15 970	29 203
Dépréciations	0	(1 901)
Disponibilités	23 532	25 633
Intérêts courus non échus sur disponibilités	21	141
Trésorerie active (2)	**39 523**	**53 076**
Découvert bancaire	(4 456)	(3 543)
Intérêts courus non échus passif		
Trésorerie passive (3)	**(4 456)**	**(3 543)**
Trésorerie nette	**35 068**	**49 534**

(1) La valeur nette comptable des valeurs mobilières de placement s'élève respectivement à 1 084 € au 31 décembre 2023 contre 21 162 K€ au 31 décembre 2022.

(2) Dont 937 K€ au 31 décembre 2023, et 2 330 K€ au 31 décembre 2022, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(3) Dont 2 119 K€ au 31 décembre 2023 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain lié à la promotion immobilière et 2 313 K€ de crédits liés à l'activité de marchands de biens. Les crédits d'accompagnements s'élevaient à 2 084 K€ au titre de la promotion immobilière et 1 386 K€ au titre de l'activité de marchands de biens au 31 décembre 2022.

6.10. Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires

6.10.1.Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale	Nombre de titres				
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	annulés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions vote simple, Catégorie A	6	5 932 896				5 932 896
Total		**5 932 896**				**5 932 896**

Le capital social de la société FINZZLE CAPITAL est détenue à 99,85% par monsieur Xavier Chausson.

6.10.2.Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Capitaux propres Groupe
Au 31 décembre 2021	**35 597**	**1 699**	**18 415**	**55 713**
Résultat net de l'exercice			17 207	17 207
Distributions de dividendes			(14 354)	(14 354)
Au 31 décembre 2022	**35 597**	**1 699**	**21 269**	**58 565**
Résultat net de l'exercice			8 754	8 754
Distributions de dividendes (1)			(5 043)	(5 043)
Variations de périmètre			(0)	(0)
Au 31 décembre 2023	**35 597**	**1 699**	**24 980**	**62 275**

La société FINZZLE CAPITAL a procédé à une distribution de dividende a ses actionnaires de pour 5 043 K€ au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2023.

6.10.3.Tableau de variation des intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2021	1 746
Résultat de l'exercice	720
Variations de périmètre	295
Distribution de dividendes	(152)
Augmentation de capital Colosseum souscrite par des salariés	77
Intérets minoritaires au 31/12/2022	2 686
Résultat de l'exercice	1 288
Distribution de dividendes	(2 547)
Variation de périmètre	1 456
Intérets minoritaires au 31/12/2023	2 883

6.11. Provisions

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Dotations	Reprises provisions utilisées	Variation de perimètre	31 décembre 2023
Sociétés mises en équivalence	68				68
Indemnité départ retraite (1)	315	153	(64)		403
Autres prov. pour risques et charges	638	978	(162)		1 454
Indemnisation clients					
Provisions pour risques et charges	**1 022**	**1 131**	**(226)**		**1 925**
Contribution sociale sur AGA (2)	1 799		(1 799)		
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**1 799**		**(1 799)**		
TOTAL PROVISIONS	**2 821**	**1 131**	**(2 025)**		**1 925**

(1) Les hypothèses suivantes ont été retenues pour l'évaluation de la provision pour indemnité de départ à la retraite :

- taux d'actualisation : 3.17 % ;
- taux de turnover moyen : 5,84% pour l'ensemble des salariés ;
- taux de revalorisation des salaires : 2,97 % ;
- âge de départ à la retraite à 64 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales moyen 45 %

Le Groupe n'a pas appliqué la méthode n°2 de la recommandation ANC n°2013-02 méthode identique à la norme IAS 19) pour évaluer les Indemnités de fin de carrière (IFC) par cohérence avec les exercices antérieurs. Cette recommandation a été mise à jour le 7 novembre 2021 par l'ANC pour tenir compte des nouvelles dispositions relatives au plafonnement des droits des IFC. L'impact de la mise à jour de cette méthode est jugé peu significative.

(2) Contribution patronale estimée sur les AGA et enregistrées au prorata temporis de la période d'acquisition. Cette contribution a été reprise en totalité au cours de l'exercice suite à l'attribution des AGA en date du 4 juillet 2023.

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Dotations	Reprises provisions utilisées	Variation de perimètre	31 décembre 2022
Sociétés mises en équivalence	68				68
Indemnité départ retraite (1)	284	6	(14)	39	315
Garantie Locative	23		(23)		
Autres prov. pour risques et charges (2)	5 685	190	(5 270)	34	638
Indemnisation clients	23		(23)		
Provisions pour risques et charges	**6 084**	**196**	**(5 330)**	**73**	**1 022**
Contributions actions gratuites	1 098	701			1 799
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**1 098**	**701**			**1 799**
TOTAL PROVISIONS	**7 182**	**897**	**(5 330)**	**73**	**2 821**

6.12. Avances et acomptes reçus

13 160 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 21 K€ d'avances ont été reçus par Stellium Financement au 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2022, 15 156 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 20 K€ d'avances ont été reçus par Stellium Financement (voir note 6.7).

6.13. Dettes financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Autres Var.	31 décembre 2023
Prêt Garanti par l'Etat (1)	5 940		(1 484)		4 456
Dettes sur acquisition de titres de participations (2)	8 570			(7 721)	849
Emprunts seniors (3)	12 000		(1 680)		10 320
Emprunt auprès établissement de crédit (4)	2 480		(718)		1 761
Dépôts et cautionnements reçus	45	16			61
Concours bancaires courants (5)	3 542	913			4 455
Intérêts courus sur emprunts	21	68	(21)		68
Emprunts et dettes financières	**32 598**	**997**	**(3 903)**	**(7 721)**	**21 971**
Total des Dettes financières	**32 598**	**997**	**(3 903)**	**(7 721)**	**21 971**

(1) Les sociétés STELLIUM IMMOBILIER et GROUPE COLOCATERE ont respectivement souscrit des prêts garantis par l'Etat (PGE) pour un capital initial de 5 M€ et 1 M€. Le capital restant dû au 31 décembre 2023 s'élève à 3 769 K€ pour Stellium Immobilier et 692 K€ pour GROUPE COLOCATERE

(2) Dette relative à l'engagement d'acquisition des actions Colosseum auprès d'un minoritaire (cf. Note 3.2.4) ;

(3) La société COLOSSEUM a souscrit un emprunt bancaire Senior auprès d'un pool de banques françaises pour un montant de 12 000 K€ dont une tranche A de 8 400 K€ à rembourser sur 5 années et une tranche B de 3 600 K€ à rembourser in fine en février 2026. La tranche A fait l'objet d'un taux d'intérêt à 1,45% ajusté du calcul de ratio R1 et du taux EURIBOR 3 mois et la tranche B d'un taux d'intérêt à 1,75% et du taux EURIBOR 3 mois.

(4) La société FINZZLE GROUPE a souscrit un emprunt auprès de CIC pour un montant de 2 450 K€ dont 2 400 K€ ont été tirés à la clôture du 31 décembre 2021. Le solde de l'emprunt CIC se porte à la clôture du 31 décembre 2023 à 1 750 K€.

(5) Cf. renvoi (3) de la note 6.9, les concours bancaires courants correspondent à des crédits d'accompagnement relatifs à la promotion immobilière par les SCI et par les sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F.

La trésorerie nette est présentée à la note 6.9.

Echéances des dettes financières :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Prêt Garanti par l'Etat	4 456	1 246	3 210	
Dettes sur acquisition de titres de participations	849		849	
Emprunt senior	10 320	10 320 [1]		
Emprunt auprès établissement de crédit	1 761	11	1 750	
Dépôts et cautionnements reçus	61			61
Concours bancaires courants	4 455	4 455		
Intérêts courus sur emprunts	68	68		
Dettes financières	**21 971**	**16 100**	**5 809**	**61**

(1) La dette senior est présentée en moins d'un an compte tenu du non-respect des ratios financiers R1 et R2 au 31 décembre 2023. Les porteurs de la dette senior ont confirmé le 19 avril 2024 la renonciation de l'exigibilité anticipée de la dette senior suite au non-respect des ratios financiers à la date de clôture. La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévues au contrat, c'est-à-dire un remboursement de la dette senior pour 1 680 k€ à moins d'un an et un remboursement de 8 640 k€ entre 1an et 5 ans.

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2021	Augm	Dim.	Var.périmètre	31 décembre 2022
Prêt Garanti par l'Etat	5 000		(60)	1 000	5 940
Dettes sur acquisition de titres de participations				8 570	8 570
Emprunt senior		12 000			12 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 411	50	(28)		2 433
Dépôts et cautionnements reçus		19	(22)	48	45
Concours bancaires courants	1 393	1 020		1 130	3 542
Intérêts courus sur emprunt		21			21
Emprunts et dettes financières	**8 804**	**13 110**	**(110)**	**10 747**	**32 551**

6.14. Dettes fournisseurs

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	31 083	33 163
Dettes fournisseurs	**31 083**	**33 163**

6.15. Autres dettes et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022	Variation
Dettes sociales	5 118	5 247	(129)
Dettes fiscales (1)	4 088	13 208	(9 120)
Créditeurs divers (2)	1 824	2 198	(375)
Comptes courants (3)	573	329	244
Autres dettes	83	81	2
Dettes rattachées à des participations	59	93	(34)
Produits constatés d'avance	1 937	1 668	269
Autres dettes présentées en BFR	**13 682**	**22 824**	**(9 142)**
Associés - Dividendes à payer	(0)	1	(1)
Fournisseurs d'immobilisations	42	422	(380)
Impôts différés passif	(0)	16	(16)
Autres dettes totales	**13 723**	**23 263**	**(9 523)**

L'échéance des Autres Dettes est à moins d'un an.

(1) Les dettes fiscales concernent principalement des dettes de TVA dans les SCI et les sociétés commerciales.

(2) Avoir à établir et appels de fonds des clients à l'avancement pour les SCI.

(3) Comptes courants hors groupe.

7. Informations relatives aux postes du compte de résultat

7.1. Chiffre d'affaires

Voir détail en note 9.1 information sectorielle.

7.2. Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Production stockée (1)	(3 801)	1 535
Production immobilisée	940	575
Transfert de charges	396	343
Autres produits (2)	1 247	730
Total	**(1 218)**	**3 182**

(1) La production stockée était principalement portée par la société LES 4 FANTASTIQUES en 2022. En 2023, elle est majoritairement liée à la cession de divers fonciers sur la SCCV LE PALAIS ROMAIN et les 4 FANTASTIQUES.

(2) 694 K€ au titre des sociétés commerciales, 479 K€ au titre des SCI et 74 K€ au titre des sociétés de GROUPE COLOCATERE et de ses filiales au 31 décembre 2023.

7.3.Achats consommés

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Achats de marchandises	(183)	(71)
Achats d'études et prestations de services	67	(78)
Achats de travaux et sous-traitance	(15 742)	(20 324)
Achats non stockés de matières et fournitures	(582)	(581)
Variation stocks de marchandises	(1)	(18)
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(14 570)	(26 386)
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	9	370
Total	**(31 002)**	**(47 087)**

7.4.Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Rémunérations du personnel	(13 583)	(12 128)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(5 760)	(6 500)
Autres charges de personnel	(448)	(412)
Participation des salariés	(638)	(854)
Total	**(20 428)**	**(19 894)**

7.5.Autres charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Sous-traitance	(2 589)	(2 001)
Locations immobilières et charges locatives	(3 936)	(2 192)
Locations mobilières et charges locatives	(692)	(612)
Autres services extérieurs	(2 672)	(2 119)
Primes d'assurances	(929)	(1 103)
Autres services extérieurs	(136)	(148)
Personnel détaché et interimaire	902	(209)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(65 008)	(69 831)
Publicité, publications, relations publiques	(991)	(874)
Transport	(21)	(44)
Déplacements, missions et réceptions	(4 041)	(5 478)
Frais postaux et frais de télécommunications	(173)	(187)
Frais bancaires	(210)	(222)
Autres charges externes	(1 037)	(1 007)
Autres charges	(350)	(213)
Total	**(81 881)**	**(86 242)**

7.6. Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dotations aux amortissements & dépréciations s/immobilisations	(1 523)	(1 173)
Dotations aux amortissements nettes	**(1 523)**	**(1 173)**
Dotations prov dépréciations s/actif circulant (1)	(770)	(268)
Dotations aux provisions (2)	(830)	(123)
Reprises prov dépréciations s/actif circulant (3)	1 593	172
Reprises aux provisions (4)	214	677
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**208**	**459**
Total dotations nettes	**(1 315)**	**(714)**

(1) Dont (739) K€ de dépréciations des stocks de la promotion immobilière et (31) K€ de dépréciations chez les sociétés commerciales au 31 décembre 2023 ;

(2) Dont (449) K€ chez les SCI et (253) K€ au titre des filiales, essentiellement dans le cadre de litiges commerciaux et dont (123 K€) concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2023 ;

(3) Dont 69 K€ au titre des filiales et 1 524 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2023 ;

(4) Dont 171 K€ au titre des sociétés commerciales, 43 K€ chez GROUPE COLOCATERE SARL et 161 K€ au titre des SCI au 31 décembre 2023.

7.7. Résultat financier

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges d'interêts sur emprunts bancaires	(677)	(845)
Charges nettes sur cessions de VMP	(1 494)	
Autres charges financières (1)	(327)	(383)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions	(18)	(1 900)
Charges financières	**(2 517)**	**(3 128)**
Produits financiers de participation non consolidées		
Autres intérêts et produits assimilés	404	178
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	74	371
Reprises dépréciations et provisions	1 898	1 699
Produits financiers	**2 376**	**2 247**
Total	**(141)**	**(881)**

(1) Dont 257 K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI contre 383 K€ au 31 décembre 2022. Le montant comprend également 115 K€ de charges financières liées à l'activité de marchand de biens des sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F au 31 décembre 2023 et 13 K€ de charges financières nettes liée aux quote-part des croupiers chez IMODEUS INVEST.

7.8. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges exceptionnelles sur opération de gestion (1)	(717)	(4 806)
Charges exceptionnelles sur opération en capital		(8)
Dotations exceptionnelles	(300)	(8)
Résultat de dilution des sociétés (2)	(2 177)	1 409
Valeur comptable des immobilisations cédées	(3)	
Charges exceptionnelles	**(3 197)**	**(3 413)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion (3)	29	1 706
Produits de cession des immoblisations	6	1
Produit de fusion		
Autres reprises exceptionnelles (1)	19	4 600
Produits exceptionnels	**54**	**6 307**
Total	**(3 143)**	**2 894**

(1) Dont 454 K€ au titre des SCI et 263 K€ au titre des société commerciales au31 décembre 2023.
Le montant comprenait au 31 décembre 2022 pour 4 676 K€ de charges exceptionnelles portées par Stellium Immobilier relatives à des règlements des contentieux MVLR1 et MVLR2. Ces charges exceptionnelles sont à mettre en relation avec la reprise sur provision exceptionnelle d'un montant de 4 561 K€.

(2) Dont (2 223) K€ de résultat de dilution sur FINZZLE CAPITAL suite à l'entrée de cadres managers dans le capital de la société FINZZLE GROUPE et 48 K€ au titre du résultat de liquidation des SCI au 31 décembre 2023.

(3) Dont 1 700 K€ de produits exceptionnels portés par Stellium Immobilier au 31 décembre 2022 relatives à des indemnisations perçues dans le cadre des contentieux MVLR1 et MVLR2.

7.9.Impôt sur les résultats

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges d'impôts exigibles	(4 463)	(5 350)
(Charges) produits nets d'impôts différés	91	(420)
Total	**(4 372)**	**(5 769)**

Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net comptable	**10 042**	**17 927**
Intérêts minoritaires	1 288	720
Impôt sur les résultats	(4 372)	(5 769)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**13 126**	**22 977**
Taux d'impôt	25,00%	25,00%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(3 282)**	**(5 744)**
Quote-part de dividendes	(391)	(607)
Effet du résultat des SCI	(6)	(3)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	23	(38)
Différences permanentes	(293)	452
Résultat de dilution	(633)	299
Produits liés à l'application du régime fiscal de Groupe	102	(234)
Déficits nés sur la période et non reconnus	(2)	(144)
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus	108	451
Crédits d'impôts	(120)	(42)
Effet de la contribution sociale	122	
Effet des interêts minoritaires		(159)
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(4 372)**	**(5 769)**

7.9.1. Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

(en milliers d'euros)	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	492	164	
Frais d'acquisitions	463	116	
Engagements de retraite	406	102	
Fiscalisation des SCCV	168	42	
Autres retraitements de consolidation	112	28	
Activation des déficits fiscaux	1 731	433	
Compensation sur une même entité			
Total		**884**	

Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables des sociétés du groupe Colocatère s'élèvent à hauteur de 433 K€ au 31 décembre 2023 compte tenu des perspectives de récupération sur les prochains exercices fiscaux contre 128 K€ au 31 décembre 2022.

Le déficit fiscal de la société COLOSSEUM né avant la création du groupe d'intégration fiscale n'a pas été reconnu pour 13 K€ au 31 décembre 2022.

Le groupe d'intégration fiscale FINZZLE GROUPE ne dispose plus de déficit fiscal reportable au 31 décembre 2023 suite à l'utilisation totale du déficit sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2022	Résultat	Var. de périm	Autres	31 décembre 2023
Impôts différés actif	341	635	33	(125)	885
Impôts différés passif	(16)	(109)		125	0
Total	**325**	**526**	**33**		**885**

8. Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie

8.1. Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Acquisition d'immobilisations incorporelles et avances et hors location financement	6.1	(774)	(424)
Acquisition d'immobilisations corporelles et avances et hors location financement	6.2	(408)	(924)
Acquisition d'immobilisations financières	6.3	(42)	(59)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		(380)	239
Total		**(1 604)**	**(1 168)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits de cession d'immobilisations incorporelles		0	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles	7.8	6	1
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		**6**	**1**

8.2. Flux liés aux variations de périmètre présentés dans le TFT

VARIATION DE PERIMETRE *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cout d'acquisition des titres de GROUPE COLOCATERE et ses filiales	0	(21 176)
Trésorerie acquise du GROUPE COLOCATERE et ses filiales	0	2 642
Cout d'acquisition des titres de TERAMAC	(736)	
Trésorerie acquise sur acquisition TERAMAC	40	
Cout d'acquisition des titres Finzzle Groupe	(756)	
Total	**(1 452)**	**(18 534)**

8.3. Dotations nettes aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Amortissement sur écart d'acquisition	6.1	0	0
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	6.1	977	784
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	6.2	545	388
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	6.3	19	(5)
Dotations nettes aux provisions	6.11	904	(5 134)
TOTAL		**2 446**	**(3 968)**

8.4. Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	31 décembre 2023
Stocks	6.5	24 964	5 214	808	0	30 986
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	6.7 & 6.12	25 892	(6 443)	26	(0)	19 475
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	6.8	7 072	1 411	6	0	8 489
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	6.6 & 6.14	33 053	(2 094)	9	0	30 968
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	22 821	(9 458)	319	0	13 682
TOTAL		**2 055**	**11 734**	**512**	**(0)**	**14 300**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2021	Variation BFR	Variation de per.	Ecart de conversion	31 décembre 2022
Stocks	6.5	19 686	2 645	2 633	0	24 964
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	6.7 & 6.12	9 759	17 175	(1 042)	0	25 892
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	6.8	10 635	(3 817)	254	0	7 072
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	6.6 & 6.14	21 216	7 950	3 888	0	33 053
Autres dettes et comptes de régularisation	6.15	13 767	10 528	(1 474)	0	22 821
TOTAL		**5 098**	**(2 475)**	**(569)**	**0**	**2 055**

9. Autres informations

9.1. Information sectorielle

Les informations sectorielles sont présentées autour de deux branches d'activité correspondant à la structure de direction du Groupe :

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière.

L'activité de maîtrise d'ouvrage déléguée portée par la société Imodeus est regroupée au sein de la branche Promotion immobilière.

La colonne « Holding/Eliminations inter secteurs » regroupe les opérations et soldes de bilan de FINZZLE GROUPE et la suppression des opérations et soldes de bilan entre les différents secteurs.

D'un point de vue géographique, la totalité des composantes du bilan et de compte de résultat du Groupe se situe en France.

9.1.1. Information sectorielle des postes du résultat

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Finzzle Capital	
	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Ventes à clients externes	35 173	40 440	104 103	105 159	16 978	27 926	(973)	9	155 281	173 534
Ventes inter-secteurs										
Chiffres d'affaires net	**35 173**	**40 440**	**104 103**	**105 159**	**16 978**	**27 926**	**(973)**	**9**	**155 281**	**173 534**
Résultat d'exploitation y compris dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	2	711	21225	19 616	(1431)	1683	(2 179)	(338)	17 617	21672
Résultat financier	(811)	(579)	510	145	(520)	(456)	680	8	(141)	(882)
Résultat exceptionnel	10	(111)	(300)	1586	(654)	(11)	(2 200)	1438	(3 144)	2 902
Impôts	181	(47)	(5 447)	(5 353)	259	(165)	635	(204)	(4 372)	(5 769)
Quote Part de résultat M.E.E					82	4			82	4
Part revenant aux minoritaires	66	1	(1624)	(580)	209	(149)	61	8	(1288)	(720)
Résultat Net	**(552)**	**(25)**	**14 364**	**15 414**	**(2 055)**	**906**	**(3 003)**	**912**	**8 754**	**17 207**

Les principales options de présentation des données sectorielles du résultat sont les suivantes :

- Les éliminations des opérations inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat de la holding « FINZZLE GROUPE » apparaît à la colonne « Holding/ Elim Inter Secteurs ;
- Le résultat est présenté jusqu'au résultat net de la période.

9.1.2. Information sectorielle des postes du bilan

(en milliers d'euros)	Activites Groupe Colocatère		Distribution de produits immobiliers & de placements financiers		Promotion immobilière		Holding/ Elim inter secteurs		Total Finzzle Capital	
	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immobilisations	19 916	20 165	1958	1096	2 909	4 346	9 607	15 036	34 392	41643
Actif circulant (hors trésorerie)	7 608	9 026	50 025	39 091	22 512	23 364	(7 018)	2 072	73 127	73 553
Disponibilités et VMP	1364	2 901	3 558	15 658	3 489	5 373	31 112	29 144	39 523	53 076
Total Actif	**28 888**	**32 092**	**55 541**	**55 845**	**28 910**	**33 083**	**33 701**	**47 252**	**147 042**	**168 272**
Cap.propres (inclus int.minos)	(390)	226	22 709	20 422	(706)	1550	43 545	39 056	65 158	61254
Provisions	18	80	798	368	808	425	203	1945	1925	2 818
Dettes financières	11 151	13 035	3 764	5 000	59	93	2 542	2 450	17 516	20 578
Découverts bancaires	2 316	1420	9	19	2 119	2 085	11	18	4 455	3 542
Passif circulant	15 694	17 331	28 264	30 036	26 631	28 929	(12 601)	3 783	57 988	80 079
Total Passif	**28 889**	**32 092**	**55 541**	**55 845**	**28 911**	**33 082**	**33 700**	**47 252**	**147 042**	**168 271**
Trésorerie nette	**-852**	**1 481**	**3 549**	**15 639**	**1 370**	**3 288**	**31 101**	**29 126**	**35 068**	**49 534**

Les principales options de présentation des données sectorielles du bilan sont les suivantes :

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les données bilancielles de la holding « FINZZLE GROUPE » apparaissent à la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;
- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

9.2. Engagements hors bilan

La Vente sur Plan (ou VEFA : vente en l'état futur d'achèvement) permet à un acquéreur d'acheter un bien neuf avant qu'il ne soit achevé ou alors même qu'il en est seulement au stade du projet. L'acte définitif de vente est précédé d'un contrat de réservation (encore dénommé avant-contrat ou contrat préliminaire) par lequel le promoteur s'engage à réserver le logement à l'acheteur. Tant qu'aucun contrat de vente n'a été signé, le promoteur peut renoncer à réaliser l'opération. Il doit alors restituer les fonds éventuellement reçus en garantie par le futur acquéreur.

A compter de l'ouverture du chantier par le promoteur, des actes de ventes peuvent être signés qui obligent le promoteur à mener l'opération jusqu'à son terme. La loi protège l'acheteur contre le danger que l'immeuble ne soit jamais achevé.

Ainsi le décret du 22 décembre 1967 oblige-t-il le promoteur à garantir à l'acheteur :

- Soit l'achèvement de l'immeuble ;
- Soit le remboursement des versements effectués.

Toutes les opérations réalisées par le Groupe font l'objet d'une garantie financière d'achèvement par un établissement de crédit.

9.2.1. Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement

Le montant des engagements indiqués ci-après correspond au coût de production TTC restant à engager pour l'achèvement des opérations de promotion de logements du Groupe ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier à la date de clôture de l'exercice.

Ces coûts comprennent les coûts du foncier et des travaux ainsi que ceux des prestations annexes fournies par des tiers au Groupe comprises dans le prix de vente facturé à l'investisseur. Ne sont pas inclus les frais financiers et les coûts des services rendus par les sociétés du Groupe.

Les coûts relatifs aux opérations portées par des SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 respectivement à 22 220 K€ et à 29 400 K€. Ces engagements portent sur 9 opérations au 31 décembre 2023 contre 10 opérations au 31 décembre 2022. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

Le financement de ces coûts est par ailleurs garanti par la garantie financière d'achèvement délivrée par un établissement de crédit. En regard des coûts de construction restant à engager, sont présentés dans le tableau ci-après les engagements financiers réciproques conclus avec des établissements financiers :

Engagements réciproques *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Garantie Financière d'Achèvement (1)	12 686	15 928
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	13 188	10 939
Total	**25 874**	**26 867**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 25 874 K€ au 31 décembre 2023 et de 26 867 K€ au 31 décembre 2022, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 29 985 K€ (contre 28 536 K€ au 31 décembre 2022) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 14 263 K€ (contre 15 118 K€ au 31 décembre 2022) dont 7 371 K€ (contre 7 696 K€ au 31 décembre 2022) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) étaient utilisées au 31 décembre 2023 pour 2 119 K€ et pour 2 085 K€ au 31 décembre 2022. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 6.10).

9.2.2. Engagements sur les opérations de marchand de biens.

L'activité de marchands de biens peut nécessiter d'avoir recours à des autorisations de crédit et le Groupe peut également être amené à se porter caution.

Au 31 décembre 2023, le montant des autorisations de crédit de crédit s'élève à 2 504 K€ contre 1 592 K€ au 31 décembre 2022. Les encours utilisés sont de 2 313 K€ contre 1 385 K€ l'année précédente.

En contrepartie de ces autorisations, les sociétés ont accordé des privilèges de prêteurs de deniers et hypothèques à hauteur de 3 287 K€ au 31 décembre 2023 contre 2 655 K€ au 31 décembre 2022.

En outre, le Groupe a accordé des cautions à hauteur de 225 K€ en 2023 contre 802 K€ en 2022.

9.2.3. Les autres engagements

Engagements donnés *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)		
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)	0	0
Autres cautions données (3)	6 660	6 660
Total	**6 660**	**6 660**

(1) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les crédits terrains et les crédits de financement de la construction pour des opérations réalisées avec des partenaires promoteurs. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une

participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

(2) Ces engagements correspondent à des garanties données par le Groupe à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital, sur les garanties financières d'achèvement. Ces opérations sont portées par des SCI dans lesquelles le Groupe a une participation minoritaire (intégrées par mise en équivalence). Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

(3) Dans le cadre de l'acquisition du Groupe COLOCATERE, la société Colosseum a souscrit un emprunt de 12 M€ pour lequel une caution de 6 660 K€ a été délivrée par FINZZLE GROUPE.

La société FINZZLE GROUPE dispose d'un engagement réciproque d'investissement au moment de l'exercice des promesses d'acquisition des actions détenues par les actionnaires minoritaires de la société COLOSSEUM ; ces derniers s'engageant à réinvestir immédiatement une partie minium du produit du rachat de leurs actions dans une opération de recapitalisation de la société FINZZLE GROUPE.

9.2.4. Engagements de location

			Redevances payées			Redevances restant à payer		
	Valeur départ	Valeur fin d'exercice	Antérieures	Exercice	Total	< 1 an	> 1 an & < 5ans	> 5ans
Location de véhicules	1 777	899	505	373	878	391	507	0
Total	**1 777**	**899**	**505**	**373**	**878**	**391**	**507**	**0**

9.3. Effectif moyen

Effectif moyen	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cadres	85	71
Employés / Agents de maîtrise	230	203
Effectif total	**315**	**274**

9.4. Rémunération des organes de direction

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 947,5 K€ brut.

9.5.Gestion des risques financiers

Le Groupe gère les risques financiers de la manière suivante :

- Gestion du risque de taux

L'endettement financier du Groupe s'élève à 22 millions d'euros au 31 décembre 2023 et est constitué de taux fixe et à taux variable pour l'emprunt bancaire senior de 12 M€ émis au niveau de Colosseum.

L'endettement du Groupe n'est pas soumis à un respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de l'emprunt bancaire senior de 12 M€ pour lequel les ratios ne sont pas respectés au 31 décembre 2023.

L'endettement du Groupe n'est pas soumis à un respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de l'emprunt bancaire senior de 12 M€ pour lequel les ratios ne sont pas respectés au 31 décembre 2023. Les porteurs de la dette senior ont renoncé le 19 avril 2024 à l'exigibilité immédiate de la dette senior et ont maintenu les échéanciers initiaux.

- Gestion du risque de devise

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de change particulier car son activité et l'ensemble des actifs et passifs détenus est libellée euros.

- Gestion du risque de liquidité

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de liquidité compte tenu du niveau des disponibilités au 31 décembre 2023. La trésorerie nette s'élève à 39,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

La Direction s'assure en permanence qu'elle dispose des fonds nécessaires pour faire face à ses dettes lorsqu'elles arrivent à échéance.

Les partenaires financiers et l'actionnaire de la société ont toujours accompagné le Groupe dans le financement de sa croissance.

- Gestion du risque de crédit

Le Groupe est exposé un risque de crédit limité. Le taux moyen de perte de créance sur les derniers exercices est négligeable par rapport au chiffre d'affaires.

Il n'a pas été identifié de risque de crédit particulier.

- Gestion du risque de contrepartie

Le Groupe est exposé à un risque de contrepartie limité dans la mesure où les actifs financiers tels que les disponibilités sont détenus dans des institutions financières ou par des tiers disposant d'une notation financière de qualité et/ou ne présentant pas de risque de défaut.

Le risque de contrepartie lié aux comptes clients est limité par le grand nombre de clients, leur diversité et de leur dispersion géographique en France.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de matière première.

9.6. Participation

Un accord de participation Groupe a été signé en juin 2004 avec prise d'effet au 1er octobre 2003. Il prévoit le calcul de la réserve spéciale de participation selon la formule légale, pour chaque société bénéficiaire du Groupe. La répartition du montant de la RSP est faite proportionnellement au temps de présence des salariés inscrits aux effectifs des sociétés signataires de l'accord pouvant justifier de 3 mois d'ancienneté.

9.7. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat du Groupe s'élève à la somme de 255 K€ au 31 décembre 2023, dont 15 K€ pour la société FINZZLE CAPITAL.

Lors de l'exercice précédent, les honoraires des commissaires aux comptes étaient d'un montant de 217 K€ lors de l'exercice précédent dont 17 K€ pour la société FINZZLE CAPITAL.

L'ensemble des honoraires des commissaires aux comptes concernent uniquement la mission légale.

9.8.Évènements postérieurs à la clôture

En date du 22 avril 2024, le Groupe a procédé à l'acquisition de 100 % des titres de la société Slow Sense via la société Finzzle Groupe, société devenue Finzzle Digital.

Les missions de Finzzle Digital seront de :

- Structurer le Système d'information du Groupe pour pouvoir en garantir la fiabilité, la sécurité et le maintenir en condition opérationnelle ;
- Mener et piloter la transformation digitale ;
- Assurer la continuité convenue des services historiques de Slow Sense ;
- Préparer l'évolution de son activité et concevoir les solutions digitales d'avenir génératrices de revenus dans les métiers du Groupe.

9.9.Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, les codes Activité et Méthodes de consolidations des sociétés sont les suivants :

Codes Activité	Méthodes de consolidation utilisées
6 - Prise de participations 8 - Construction immobilière 7 - Construction Vente Immobilière 9 - Exploitation et développement d'un concept d'appartements évolutifs	M.E.E : Mise en équivalence

Dans les tableaux qui suivent, le renvoi (1) indique que la société concernée est entrée dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice.
Les programmes immobiliers sont portés par des sociétés civiles immobilières de construction-vente (dénommées par les sigles SCI (1) ou SCCV (2), par des SEP (3) ou par des SARL (4)).

(1) SCI : Société Civile Immobilière
(2) SCCV : Société Civile de Construction Vente
(3) SEP : Société En Participation
(4) SARL : Société A Responsabilité Limitée

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence du Parc 21, rue du Dôme - 67000 Strasbourg	7	441 327 004	Sortie au cours de l'exercie		Sortante
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	18,87%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Le Piedran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	26,05%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	26,05%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	8,09%	10,00%	M.E.E
SCI Tombiaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Le Cercle des Arts 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 105 356	21,56%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI La Jardinerie 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	478 209 083	21,56%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Alençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	8,98%	10,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Gex Les Fourches (3) 31, Rue Pouchet 75 017 Paris	7	480 702 364	Sortie au cours de l'exercice		Sortante
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrome 14, Rue du vieux Faubourg	7	482691623	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Lorient an Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	8,98%	10,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	22,46%	25,00%	M.E.E
SCCV Gaigon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	22,46%	25,00%	M.E.E
SCCV Résidence la Croisée Occitane (3) 76, Allée Jean-Jaures- 31000 Toulouse	7	488 488 008	Sortie au cours de l'exercice		Sortante
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	37,73%	45,00%	M.E.E
SCI Le Fairway (3) 12, rue de l'Arsamendi- 64100 Biarritz	7	491 135 158	Sortie au cours de l'exercice		Sortante

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Saint-Vivien (3) 78 Allée Jean-Jaures - 31000 Toulouse	7	490 804 960	Sortie au cours de l'exercice		Sortante
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	22,46%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	22,46%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	22,46%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	26,95%	30,00%	M.E.E
SNC St Fargeau Henri IV 4 allée Paul Sabatier - 31000 TOULOUSE	7	500 639 273	17,97%	20,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	17,97%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	35,94%	40,00%	M.E.E
SCCV DU BARRY 143 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	851 243 220	26,95%	30,00%	M.E.E
SCCV PLANTIER 12 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	915 171 490	26,95%	30,00%	M.E.E