

Pour copie conforme

TISSERIN IMMOBILIER
612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE
59800 LILLE

BILAN 2023

ANNEXE LEGALE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 26 Décembre 2016 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- * continuité de l'exploitation
- * permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- * indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels prévues par le Code de commerce et le plan comptable général.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023 & EVENEMENTS POST CLOTURE

Le contexte inflationniste débuté en 2022 c'est poursuivi sur l'année 2023, engendrant une grave crise immobilière sur l'ensemble des paramètres, diminution de la demande en logement du fait des difficultés d'accès au crédit des acheteurs.

L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31/12/2023.

Le groupe a revu son projet d'entreprise afin d'adapter son offre dans ce contexte économique incertain.

- A compter du 1/1/2023, 6 collaborateurs de la société TISSERIN ont été transférés dans TISSERIN IMMOBILIER et 17 salariés de TISSERIN IMMOBILIER ont été transférés à TISSERIN PROMOTION et 56 salariés ont été transférés à TISSERIN MAISON INDIVIDUELLE.
- Transfert du siège social et de l'ensemble des collaborateurs à l'immeuble SHAKE-EURALILLE à l'été 2023.
- Vente du siège Lillois avec la réalisation d'une plus-value de 8 129k€ brut.
- Acquisition complémentaire de 17% du capital de la société IMMO DE France HAUTS DE FRANCE afin de détenir la majorité du capital

PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISES

Ces titres sont acquis avec une intention de détention supérieure à 2 ans, leurs valeurs brutes sont constituées par le coût d'achat hors frais accessoires. Une dépréciation est constituée si la quote-part détenue dans la situation nette de la filiale est inférieure à la valeur brute des titres, sauf si les résultats futurs attendus permettront de reconstituer la situation nette et/ou si une garantie de soutien financier a été donnée.

La société a opté pour la comptabilisation des frais d'acquisitions des immobilisations financières en charges.

Globalement, les Comptes courants d'associés présentent les soldes suivants :

	2023	2022	2021
Prêteurs	52 210 863 €	49 811 782 €	41 356 567 €
<i>dont TISSERIN</i>	44 350 000 €	40 500 000 €	29 000 904 €
<i>dont TISSERIN Promotion</i>	4 050 000 €	7 855 863 €	10 855 663 €
Emprunteurs	30 813 787 €	32 317 178 €	31 237 750 €
<i>dont NACARAT</i>	23 304 000 €	23 956 000 €	24 608 000 €
<i>dont TISSERIN Aménagement</i>	2 523 000 €	3 453 000 €	120 000 €

CREANCES

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

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Au 31/12/2023, il n'y a plus de titre détenu.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES et INCORPORELLES

Les principes gouvernant la détermination de la base et des durées d'amortissements ont été appliqués.

La société a mise en œuvre une méthode dite d'amortissements par composants, qui nécessite d'amortir distinctement les différents éléments significatifs d'un même bien appelés à être renouvelés avant l'expiration de l'utilisation de l'immobilisation considérée

Les durées d'amortissements sont déterminées en fonction de la durée d'utilisation prévue de chaque composant. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire.

Le coût de revient des immeubles est ventilé entre les composants et la structure à partir des factures de travaux pour les immeuble neufs, ou à partir d'une expertise indépendante pour les immeubles anciens.

La société a opté pour la comptabilisation des frais d'acquisitions des immobilisations corporelles et incorporelles en charges.

Voici les durées d'amortissements retenues pour les immobilisations :

Eléments	Durée d'utilisation comptable	Durée d'usage fiscal
STRUCTURE	25 – 60	25

MENUISERIES EXTERIEURES	8 – 25	
ETANCHEITE COUVERTURE	8 – 15	
CLOISONMENT AMENAGEMENTS	10	
REVETEMENTS DE SOL ET MURAU	5 – 10	
ACENSEURS	10 – 15	
ELECTRICITE COURANT FORT	10 – 25	
ELECTRICITE COURANT FAIBLE	5 – 10	
CHAUFFAGE RAFFRAICHISSEMENT VENTILATION	5 – 20	
PLOMBERIE SANITAIRE	10 – 25	

Pour le seul élément structure, un amortissement dérogatoire est comptabilisé pour la différence entre l'amortissement comptable et l'amortissement fiscal.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie des ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation, en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

La provision pour charges de retraite est déterminée sur la base des indemnités de départ à la retraite. Son évaluation repose sur une méthode actuarielle tenant compte d'hypothèses de rotation du personnel et d'évolution des salaires. Conformément à la recommandation n° 2013 de l'ANC, la société ne prend compte que les prévisions de démissions pour la détermination de son taux de rotation.

ENGAGEMENTS RECUS

Lors de l'acquisition en 2012 de 450 actions de la société « E.C.C. ETUDES CONSEILS CONSTRUCTIONS », la HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH a bénéficié d'une garantie dite « de passif » de la part du cédant « H.E.C.C. » assortie d'une garantie à 1^{ère} demande de la part du CREDIT AGRICOLE.

La société TISSERIN IMMOBILIER (ex-HISF) a activé ces garanties au cours de l'exercice 2015.

La société H.E.C.C. a contesté la mobilisation de la garantie de passif.

La somme de 300 000 € a néanmoins été versée par le CREDIT AGRICOLE et a été inscrite dans un compte tiers sur l'exercice 2016.

En 2017, un protocole d'accord partiel a été signé pour 28 000 € au bénéfice de la société HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH.

Aucun évènement ne remettant en cause cette situation ne s'est produit depuis 2017.

Activation de la garantie de passif en 2021 pour un montant de 62 K€.

TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les entreprises liées sont conclues à des conditions normales de marché.

INTEGRATION FISCALE

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter du 01 janvier 2010.

En tant que tête de groupe, la société supporte les majorations ou diminutions d'impôts sur les sociétés résultant des retraitements des résultats des filiales. Pour l'année 2023, le gain est de 8 K€.

CONSOLIDATION DES COMPTES

En application des dispositions de l'article L.233-17 du Code du Commerce, la Société est exemptée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe, dans la mesure où elle est elle-même sous le contrôle d'une entreprise : TISSERIN située au 612 rue de la chaude rivière - 59800 LILLE
RCS 457 510 360 qui les inclut dans ses comptes consolidés, lesquels sont par ailleurs certifiés par les commissaires aux comptes de cette entreprise et mis à la disposition de l'actionnaire unique de la société dans les conditions et délais prévus par la réglementation.

Les comptes annuels de TISSERIN IMMOBILIER sont inclus dans les comptes consolidés de la société TISSERIN selon la méthode de l'intégration globale.

Liste des Filiales et Participations

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta° resultat	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Nette	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)										
Tisserin Promotion	6 858 000	2 222 667	99,9	7 929 611	7 929 611	3 810 863		17 616 378	284 389	1 597 500
Tisserin Aménagement	138 690	97 784	100	152 449	152 449	2 523 000		5 167 060	(229 617)	
Société Béthunoise du	1 200 000	770 214	100	1 846 200	1 846 200			60 239	1 670 959	48 000
Tisserin Maisos Individ	1 081 340	3 948 793	100	1 000 001	1 000 001			38 946 758	283 874	290 210
Nacarat	1 076 465	35 963 897	81,8	78 104 820	77 709 091	23 304 000		28 147 336	(10 070 801)	164 850
Immo de France HDF	4 224 207	541 999	51	4 164 725	4 164 725			6 175 077	263 911	57 462
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
Tisserin Habitat	350 567	84 966 069	11,89	79 881	79 881			38 694 607	748 096	
Ilot Foch	1 000		70	700	700	191 669			(1 893)	
Chateau du Pin	400	10 521	49	196	196				31 367	15 680
Allée Griffon	400		50	200	200			533 391	184 377	
Villa Maritime	1 000		49	490	490	1 475 156		10 461 683	502 765	
100 Ter Saint Simon	400		49	196	196			648 944	120 525	
Vista Verde	100	(7 335)	37,5	38	38	3 319 963			3 779	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPAT°										
Tisserin Foncière Solida	74 910	7 284 382	4,99	3 735	3 735	3 319 963			172 953	

État des Échéances des Créances et Dettes

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	434 163		434 163
Prêts	284 545		284 545
Autres immobilisations financières	6 321		6 321
TOTAL de l'actif immobilisé :	725 028		725 028
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 859 734	2 859 734	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	43 900	43 900	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	416	416	
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	196 890	196 890	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	25 720	25 720	
État - Divers			
Groupe et associés	31 849 006	1 035 219	30 813 787
Débiteurs divers	2 164	2 164	
TOTAL de l'actif circulant :	34 977 829	4 164 042	30 813 787
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	753 631	753 631	

TOTAL GÉNÉRAL	36 456 489	4 917 673	31 538 816
----------------------	-------------------	------------------	-------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	17 720 308	4 434 598	13 285 710	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 851 850	1 851 850		
Personnel et comptes rattachés	470 881	470 881		
Sécurité sociale et autres organismes	191 035	191 035		
Impôts sur les bénéfices	2 669 540	2 669 540		
Taxe sur la valeur ajoutée	436 601	436 601		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	11 518	11 518		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	171 813	171 813		
Groupe et associés	52 215 133		52 215 133	
Autres dettes	584 700	584 700		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	76 323 378	10 822 536	65 500 843	
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	562 878		99 702
TOTAL immobilisations incorporelles :	562 878		99 702
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	2 147 370		
Constructions sur sol propre	10 091 917		
Constructions sur sol d'autrui			3 490 032
Constructions installations générales	208 343		
Installations techniques et outillage industriel	736		
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport	789 236		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	909 975		259 053
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	112 528		3 829 893
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	14 260 105		7 578 978
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	92 739 120		1 784 966
Autres titres immobilisés	134		
Prêts et autres immobilisations financières	270 894		23 425
TOTAL immobilisations financières :	93 010 149		1 808 391
TOTAL GÉNÉRAL	107 833 132		9 487 071

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			662 581	
TOTAL immobilisations incorporelles :			662 581	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains		1 630 092	517 278	
Constructions sur sol propre		8 553 814	1 538 103	
Constructions sur sol d'autrui			3 490 032	
Constructions installations générales		190 845	17 498	
Install. techn., matériel et out. industriels			736	
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport		219 300	569 936	
Mat. de bureau, informatique et mobil.		180 304	988 724	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		3 678 002	264 418	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :		14 452 358	7 386 725	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		806 680	93 717 406	
Autres titres immobilisés			134	
Prêts et autres immo. financières		3 454	290 866	
TOTAL immobilisations financières :		810 134	94 008 406	
TOTAL GÉNÉRAL		15 262 492	102 057 711	

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	191 478	172 069		363 546
TOTAL immobilisations incorporelles :	191 478	172 069		363 546
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	34 900		3 000	31 900
Constructions sur sol propre	6 544 179	101 855	6 105 508	540 526
Constructions sur sol d'autrui		146 449		146 449
Constructions installations générales	190 562	5 678	184 899	11 342
Installations techn. et outillage industriel	736			736
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport	539 920	84 971	219 300	405 591
Mat. de bureau, informatique et mobil.	545 807	179 151	180 304	544 654
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	7 856 104	518 104	6 693 010	1 681 198
TOTAL GÉNÉRAL	8 047 582	690 173	6 693 010	2 044 744

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	35 522		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	35 522		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	35 522		

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre	35 522	1 070 504
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL immobilisations corporelles :	35 522	1 070 504
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL	35 522	1 070 504
---------------	--------	-----------

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursem. des obligations				

VENTILATIONS DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS		
	Colonne 1 Différentiel de durée	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amort. fiscal exceptionnel
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL I			
TOTAL II			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	35 522		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	35 522		
TOTAL III	35 522		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	35 522		
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 1+2+3)	35 522		

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	REPRISES			Mouvements nets des amort. à la fin de l'exercice
	Colonne 4 Différentiel de durée	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amort. fiscal exceptionnel	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL I				
TOTAL II				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 070 504			(1 034 983)
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	1 070 504			(1 034 983)
TOTAL III	1 070 504			(1 034 983)
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	1 070 504			(1 034 983)
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 4+5+6)	1 070 504			

TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ	(1 034 983)
---------------------------	-------------

Provisions Inscrites au Bilan

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	1 156 048	35 522	1 070 504	121 065
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 156 048	35 522	1 070 504	121 065

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	792 900 442 993 276 551	340 600 140 536 67 969	792 900 442 993 276 551	340 600 140 536 67 969
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 512 444	549 105	1 512 444	549 105

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	34 900 5 419	 395 729	3 000	31 900 395 729 152
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	40 319	395 729	8 267	427 781

TOTAL GÉNÉRAL	2 708 811	980 356	2 591 215	1 097 951
---------------	-----------	---------	-----------	-----------

Charges à Payer

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du25/03/24

Devise d'édition€

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 028
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	397 607
Dettes fiscales et sociales	540 696
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	171 813
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	313 225
TOTAL	1 429 369

Produits à Recevoir

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	20 197
Valeurs Mobilières de Placement	84 092
Disponibilités	123 118
TOTAL	227 407

EFFECTIFS	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	18	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	12	
Ouvriers		
TOTAL	30	

Composition du Capital Social

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	2058000	15,5
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	2058000	15,5

Tableau de variation des capitaux propres

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	31 899 000			31 899 000
Primes liées au capital social				
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	1 376 006	1 813 894		3 189 900
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	6 000 000			6 000 000
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau	12 719 153	1 920 915		14 640 067
Résultat de l'exercice	3 734 808	8 851 332	3 734 808	8 851 332
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	1 156 048	35 522	1 070 504	121 065
TOTAL	56 885 015	12 621 662	4 805 313	64 701 364

Charges et Produits Constatés d'Avance

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du25/03/24

Devise d'édition€

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	753 631	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	753 631	

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 25/03/24
Devise d'édition €

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	2 424 602	578 843
Résultat exceptionnel (hors participation)	9 069 783	2 165 295
Résultat comptable (hors participation)	11 494 386	2 744 138

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du25/03/24

Devise d'édition€

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
DIFFERENCES DE REGLEMENTS	34	77181000
PRIX DE CESSION	12 213 500	77520000
REPRISE PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	1 070 504	78725000

TOTAL	13 284 038	
-------	------------	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
DIFFERENCES DE REGLEMENTS	8	67181000
PENALITES	85	67120000
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE GESTION	93 118	67182000
VNC	4 084 394	6752+6756
DOTATIONS PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	36 650	68725+6875

TOTAL	4 214 255	
-------	-----------	--

Engagements Financiers

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du25/03/24

Devise d'édition€

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	5 000 000
Garantie TISSERIN PROMOTION5 000 000	

TOTAL	5 000 000
-------	-----------

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	

TOTAL	
-------	--



KPMG SA
36 Rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Baroeul

Tisserin Immobilier SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
Tisserin Immobilier SAS
612, Rue de la Chaude Rivière 59800 LILLE

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
36 Rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Baroeul

Tisserin Immobilier SAS

612, Rue de la Chaude Rivière 59800 LILLE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À la collectivité des associés de la société Tisserin Immobilier,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 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 annuels de l'exercice.

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

- Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 92 887 514 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Participations et autres titres immobilisés » de l'annexe. Nos travaux ont consisté à revoir les calculs réalisés par la société, à apprécier le caractère raisonnable et approprié des estimations retenues et à apprécier les informations fournies dans les notes de l'annexe.
- La note « Immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe des comptes expose notamment les règles et méthodes comptables retenues en matière d'approche par composant. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

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

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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



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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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



S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Marcq en Baroeul, le 12 juin 2024

KPMG SA

Arnaud
Delpierre
e

Signature
numérique de
Arnaud Delpierre
Date : 2024.06.12
21:44:35 +02'00'

Arnaud DELPIERRE

Associé

Bilan Actif

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	643 376	360 495	282 881	371 401
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	19 205	3 052	16 153	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	662 581	363 546	299 034	371 401
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	517 278	31 900	485 378	2 112 470
Constructions	5 045 633	698 316	4 347 317	3 565 519
Installations techniques, matériel et outillage industriel	736	736		
Autres immobilisations corporelles	1 558 660	950 246	608 414	613 484
Immobilisations en cours	264 418		264 418	112 528
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	7 386 725	1 681 198	5 705 527	6 404 001
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	93 283 243	395 729	92 887 514	91 814 470
Créances rattachées à des participations	434 163		434 163	924 650
Autres titres immobilisés	134		134	134
Prêts	284 545		284 545	261 211
Autres immobilisations financières	6 321		6 321	9 683
TOTAL immobilisations financières :	94 008 406	395 729	93 612 677	93 010 149
ACTIF IMMOBILISÉ	102 057 711	2 440 473	99 617 238	99 785 550

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	6 433		6 433	5 006
Créances clients et comptes rattachés	2 859 734	152	2 859 582	3 011 152
Autres créances	32 118 096		32 118 096	32 807 756
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	34 984 262	152	34 984 110	35 823 915
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	3 084 092		3 084 092	
Disponibilités	3 134 776		3 134 776	6 948 066
Charges constatées d'avance	753 631		753 631	295 256
TOTAL disponibilités et divers :	6 972 499		6 972 499	7 243 322
ACTIF CIRCULANT	41 956 762	152	41 956 610	43 067 237

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	144 014 473	2 440 625	141 573 848	142 852 787
----------------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------

Bilan Passif

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 31 899 000	31 899 000	31 899 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 189 900	1 376 006
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 000 000	6 000 000
Report à nouveau	14 640 067	12 719 153
Résultat de l'exercice	8 851 332	3 734 808
TOTAL situation nette :	64 580 299	55 728 967
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	121 065	1 156 048
CAPITAUX PROPRES	64 701 364	56 885 015

Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		

Provisions pour risques	340 600	792 900
Provisions pour charges	208 505	719 544
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	549 105	1 512 444

DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 720 308	31 004 968
Emprunts et dettes financières divers	52 215 133	49 944 001
TOTAL dettes financières :	69 935 440	80 948 969
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 851 850	973 467
Dettes fiscales et sociales	3 779 575	1 990 589
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	171 813	
Autres dettes	584 700	542 303
TOTAL dettes diverses :	6 387 938	3 506 359
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	76 323 378	84 455 328

Ecart de conversion passif		
----------------------------	--	--

TOTAL GÉNÉRAL	141 573 848	142 852 787
---------------	-------------	-------------

Résultat de l'exercice en euros 8 851 331,80

Total bilan en euros 141 573 847,76

Compte de Résultat (Première Partie)

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 196 332		7 196 332	11 911 767
Chiffres d'affaires nets	7 196 332		7 196 332	11 911 767
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 743 511	991 554
Autres produits			127 824	
PRODUITS D'EXPLOITATION			9 067 667	12 903 321
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			2 832 078	2 459 992
TOTAL charges externes :			2 832 078	2 459 992
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			257 872	316 398
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 550 335	5 362 090
Charges sociales			733 965	2 451 030
TOTAL charges de personnel :			2 284 299	7 813 120
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			689 748	564 830
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				3 310
Dotations aux provisions pour risques et charges			549 105	919 544
TOTAL dotations d'exploitation :			1 238 853	1 487 684
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1 487 450	408 703
CHARGES D'EXPLOITATION			8 100 552	12 485 897
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			967 116	417 423

Compte de Résultat (Seconde Partie)

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	967 116	417 423
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	2 173 702	2 078 708
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 189 470	1 573 372
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 598 005
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	4 363 172	7 250 085
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	395 729	
Intérêts et charges assimilées	2 509 956	1 376 831
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 905 685	1 376 831
RÉSULTAT FINANCIER	1 457 487	5 873 254
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 424 602	6 290 677
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34	4
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 213 500	3 392 983
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 070 504	16 571
	13 284 038	3 409 558
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	93 211	58 760
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 084 394	5 344 012
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	36 650	107 388
	4 214 255	5 510 160
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 069 783	(2 100 602)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	370 106	365 886
Impôts sur les bénéfices	2 272 948	89 381
TOTAL DES PRODUITS	26 714 877	23 562 964
TOTAL DES CHARGES	17 863 545	19 828 156
BÉNÉFICE OU PERTE	8 851 332	3 734 808

**TISSERIN IMMOBILIER
612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE
59800 LILLE**

BILAN 2023

ANNEXE LEGALE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 26 Décembre 2016 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- * continuité de l'exploitation
- * permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- * indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels prévues par le Code de commerce et le plan comptable général.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023 & EVENEMENTS POST CLOTURE

Le contexte inflationniste débuté en 2022 s'est poursuivi sur l'année 2023, engendrant une grave crise immobilière sur l'ensemble des paramètres :

- Diminution de la demande en logement du fait des difficultés d'accès au crédit des acheteurs,
 - Dégradation des marges des opérations liés à l'inflation des matières premières et à l'augmentation des taux d'intérêt pour le financement des opérations, éléments auxquels s'est ajouté la fin programmée des opérations en Loi Pinel.
- L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31/12/2023.

Le groupe a revu son projet d'entreprise afin d'adapter son offre dans ce contexte économique incertain.

A compter du 1/1/2023, 6 collaborateurs de la société TISSERIN ont été transférés à TISSERIN IMMOBILIER avec une reprise des engagements sociaux.

A compter du 1/1/2023, 73 salariés de TISSERIN IMMOBILIER ont été transférés à TISSERIN PROMOTION et TISSERIN MAISON INDIVIDUELLE avec une reprise des engagements sociaux.

En 2023, la société a transféré son siège social dans l'immeuble SHAKE 612 rue de la Chaudre Rivière à Lille

La vente du siège Lillois a permis la réalisation d'une plus-value de 9 169 k€

Acquisition en décembre de 17% du capital de la société IMMO DE FRANCE HAUTS DE FRANCE afin de détenir la majorité du capital.

Depuis la clôture, aucun événement significatif n'est intervenu

PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES IMMOBILISES

Ces titres sont acquis avec une intention de détention supérieure à 2 ans, leurs valeurs brutes sont constituées par le coût d'achat hors frais accessoires. Une dépréciation est constituée si la quote-part détenue dans la situation nette de la filiale est inférieure à la valeur brute des titres, sauf si les résultats futurs attendus permettront de reconstituer la situation nette et/ou si une garantie de soutien financier a été donnée.

La société a opté pour la comptabilisation des frais d'acquisitions des immobilisations financières en charges.

Globalement, les Comptes courants d'associés présentent les soldes suivants :

	2023	2022	2021
Prêteurs	52 210 863 €	49 811 782 €	41 356 567 €
<i>dont TISSERIN</i>	44 350 000 €	40 500 000 €	29 000 904 €
<i>dont SBL</i>	4 050 000 €	1 050 000 €	1 500 000 €
<i>dont TISSERIN Promotion</i>	3 810 863 €	7 855 863 €	10 855 663 €
Emprunteurs	30 813 787 €	32 317 178 €	31 237 750 €
<i>dont NACARAT</i>	23 304 000 €	23 956 000 €	24 608 000 €
<i>dont TISSERIN Aménagement</i>	2 523 000 €	3 453 000 €	120 000 €

CREANCES

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

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES et INCORPORELLES

Les principes gouvernent la détermination de la base et des durées d'amortissements ont été appliqués.

La société a mise en œuvre une méthode dite d'amortissements par composants, qui nécessite d'amortir distinctement les différents éléments significatifs d'un même bien appelés à être renouvelés avant l'expiration de l'utilisation de l'immobilisation considérée

Les durées d'amortissements sont déterminées en fonction de la durée d'utilisation prévue de chaque composant. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire.

Le coût de revient des immeubles est ventilé entre les composants et la structure à partir des factures de travaux pour les immeuble neufs, ou à partir d'une expertise indépendante pour les immeubles anciens.

La société a opté pour la comptabilisation des frais d'acquisitions des immobilisations corporelles et incorporelles en charges.

Voici les durées d'amortissements retenues pour les immobilisations :

Eléments	Durée d'utilisation comptable	Durée d'usage fiscal
STRUCTURE	25 – 60	25
MENUISERIES EXTERIEURES	8 – 25	
ETANCHEITE COUVERTURE	8 – 15	
CLOISONNEMENT AMENAGEMENTS	10	
REVETEMENTS DE SOL ET MURAUX	5 – 10	
ACENSEURS	10 – 15	
ELECTRICITE COURANT FORT	10 – 25	
ELECTRICITE COURANT FAIBLE	5 – 10	
CHAUFFAGE RAFFRAICHISSEMENT VENTILATION	5 – 20	
PLOMBERIE SANITAIRE	10 – 25	

Pour le seul élément structure, un amortissement dérogatoire est comptabilisé pour la différence entre l'amortissement comptable et l'amortissement fiscal.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie des ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation, en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

La provision pour charges de retraite est déterminée sur la base des indemnités de départ à la retraite. Son évaluation repose sur une méthode actuarielle tenant compte d'hypothèses de rotation du personnel et d'évolution des salaires. Conformément à la recommandation n° 2013 de l'ANC, la société ne prend compte que les prévisions de démissions pour la détermination de son taux de rotation.

ENGAGEMENTS RECUS

Lors de l'acquisition en 2012 de 450 actions de la société « E.C.C. ETUDES CONSEILS CONSTRUCTIONS », la HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH a bénéficié d'une garantie dite « de passif » de la part du cédant « H.E.C.C. » assortie d'une garantie à 1^{ère} demande de la part du CREDIT AGRICOLE.

La société TISSERIN IMMOBILIER (ex-HISF) a activé ces garanties au cours de l'exercice 2015.

La société H.E.C.C. a contesté la mobilisation de la garantie de passif.

La somme de 300 000 € a néanmoins été versée par le CREDIT AGRICOLE et a été inscrite dans un compte tiers sur l'exercice 2016.

En 2017, un protocole d'accord partiel a été signé pour 28 000 € au bénéfice de la société HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH.

Aucun évènement ne remettant en cause cette situation ne s'est produit depuis 2017.

Activation de la garantie de passif en 2021 pour un montant de 62 K€.

TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les entreprises liées sont conclues à des conditions normales de marché.

INTEGRATION FISCALE

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter du 01 janvier 2010.

En tant que tête de groupe, la société supporte les majorations ou diminutions d'impôts sur les sociétés résultant des retraitements des résultats des filiales. Pour l'année 2023, le gain est de 8 K€.

CONSOLIDATION DES COMPTES

En application des dispositions de l'article L.233-17 du Code du Commerce, la Société est exemptée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe, dans la mesure où elle est elle-même sous le contrôle d'une entreprise : TISSERIN située au 612 rue de la chaude rivière - 59800 LILLE

RCS 457 510 360 qui les inclut dans ses comptes consolidés, lesquels sont par ailleurs certifiés par les commissaires aux comptes de cette entreprise et mis à la disposition de l'actionnaire unique de la société dans les conditions et délais prévus par la réglementation.

Les comptes annuels de TISSERIN IMMOBILIER sont inclus dans les comptes consolidés de la société TISSERIN selon la méthode de l'intégration globale.

Liste des Filiales et Participations

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 29/03/24
Devise d'édition €

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta° resultat	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Nette	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)										
Tisserin Promotion	6 858 000	2 222 667	99,9	7 929 611	7 929 611	3 810 863		17 616 378	284 389	1 597 500
Tisserin Aménagement	138 690	97 784	100	152 449	152 449	2 523 000		5 167 060	(229 617)	
Société Béthunoise du	1 200 000	770 214	100	1 846 200	1 846 200			60 239	1 670 959	48 000
Tisserin Maisos Individ	1 081 340	3 948 793	100	1 000 001	1 000 001			38 946 758	283 874	290 210
Nacarat	1 076 465	35 963 897	81,8	78 104 820	77 709 091	23 304 000		28 147 336	(10 070 801)	164 850
Immo de France HDF	4 224 207	541 999	51	4 164 725	4 164 725			6 175 077	263 911	57 462
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
Tisserin Habitat	350 567	84 966 069	11,89	79 881	79 881			38 694 607	748 096	
Ilot Foch	1 000		70	700	700	191 669			(1 893)	
Chateau du Pin	400	10 521	49	196	196				31 367	15 680
Allée Griffon	400		50	200	200			533 391	184 377	
Villa Maritime	1 000		49	490	490	1 475 156		10 461 683	502 765	
100 Ter Saint Simon	400		49	196	196			648 944	120 525	
Vista Verde	100	(7 335)	37,5	38	38	3 319 963			3 779	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPAT°										
Tisserin Foncière Solida	74 910	7 284 382	4,99	3 735	3 735	3 319 963			172 953	

État des Échéances des Créances et Dettes

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 29/03/24
Devise d'édition €

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	434 163		434 163
Prêts	284 545		284 545
Autres immobilisations financières	6 321		6 321
TOTAL de l'actif immobilisé :	725 028		725 028
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 859 734	2 859 734	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	43 900	43 900	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	416	416	
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	196 890	196 890	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	25 720	25 720	
État - Divers			
Groupe et associés	31 849 006	1 035 219	30 813 787
Débiteurs divers	2 164	2 164	
TOTAL de l'actif circulant :	34 977 829	4 164 042	30 813 787
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	753 631	753 631	

TOTAL GÉNÉRAL	36 456 489	4 917 673	31 538 816
----------------------	-------------------	------------------	-------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	17 720 308	4 434 598	13 285 710	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 851 850	1 851 850		
Personnel et comptes rattachés	470 881	470 881		
Sécurité sociale et autres organismes	191 035	191 035		
Impôts sur les bénéfices	2 669 540	2 669 540		
Taxe sur la valeur ajoutée	436 601	436 601		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	11 518	11 518		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	171 813	171 813		
Groupe et associés	52 215 133		52 215 133	
Autres dettes	584 700	584 700		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	76 323 378	10 822 536	65 500 843	
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	562 878		99 702
TOTAL immobilisations incorporelles :	562 878		99 702
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	2 147 370		
Constructions sur sol propre	10 091 917		
Constructions sur sol d'autrui			3 490 032
Constructions installations générales	208 343		
Installations techniques et outillage industriel	736		
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport	789 236		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	909 975		259 053
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	112 528		3 829 893
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	14 260 105		7 578 978
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	92 739 120		1 784 966
Autres titres immobilisés	134		
Prêts et autres immobilisations financières	270 894		23 425
TOTAL immobilisations financières :	93 010 149		1 808 391
TOTAL GÉNÉRAL	107 833 132		9 487 071

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			662 581	
TOTAL immobilisations incorporelles :			662 581	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains		1 630 092	517 278	
Constructions sur sol propre		8 553 814	1 538 103	
Constructions sur sol d'autrui			3 490 032	
Constructions installations générales		190 845	17 498	
Install. techn., matériel et out. industriels			736	
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport		219 300	569 936	
Mat. de bureau, informatique et mobil.		180 304	988 724	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		3 678 002	264 418	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :		14 452 358	7 386 725	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		806 680	93 717 406	
Autres titres immobilisés			134	
Prêts et autres immo. financières		3 454	290 866	
TOTAL immobilisations financières :		810 134	94 008 406	
TOTAL GÉNÉRAL		15 262 492	102 057 711	

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	191 478	172 069		363 546
TOTAL immobilisations incorporelles :	191 478	172 069		363 546
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	6 544 179	101 855	6 105 508	540 526
Constructions sur sol d'autrui		146 449		146 449
Constructions installations générales	190 562	5 678	184 899	11 342
Installations techn. et outillage industriel	736			736
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport	539 920	84 971	219 300	405 591
Mat. de bureau, informatique et mobil.	545 807	179 151	180 304	544 654
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	7 821 204	518 104	6 690 010	1 649 298
TOTAL GÉNÉRAL	8 012 682	690 173	6 690 010	2 012 844

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	35 522		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	35 522		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	35 522		

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre	35 522	1 070 504
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL immobilisations corporelles :	35 522	1 070 504
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL	35 522	1 070 504
---------------	--------	-----------

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursem. des obligations				

VENTILATIONS DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS		
	Colonne 1 Différentiel de durée	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amort. fiscal exceptionnel
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL I			
TOTAL II			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	35 522		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	35 522		
TOTAL III	35 522		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	35 522		
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 1+2+3)	35 522		

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	REPRISES			Mouvements nets des amort. à la fin de l'exercice
	Colonne 4 Différentiel de durée	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amort. fiscal exceptionnel	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL I				
TOTAL II				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 070 504			(1 034 983)
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	1 070 504			(1 034 983)
TOTAL III	1 070 504			(1 034 983)
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	1 070 504			(1 034 983)
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ (Col. 4+5+6)	1 070 504			

TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ	(1 034 983)
---------------------------	-------------

Provisions Inscrites au Bilan

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 29/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	1 156 048	35 522	1 070 504	121 065
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 156 048	35 522	1 070 504	121 065

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	792 900 442 993 276 551	340 600 140 536 67 969	792 900 442 993 276 551	340 600 140 536 67 969
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 512 444	549 105	1 512 444	549 105

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	34 900 5 419	 395 729 	3 000 5 267	31 900 395 729 152
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	40 319	395 729	8 267	427 781

TOTAL GÉNÉRAL	2 708 811	980 356	2 591 215	1 097 951
---------------	-----------	---------	-----------	-----------

Charges à Payer

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du29/03/24

Devise d'édition€

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 028
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	397 607
Dettes fiscales et sociales	540 696
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	171 813
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	313 225
TOTAL	1 429 369

Produits à Recevoir

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du29/03/24

Devise d'édition€

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<div>Immobilisations financières</div> <div>Créances rattachées à des participations</div> <div>Autres immobilisations financières</div> <div>Créances</div> <div>Créances clients et comptes rattachés</div> <div>Personnel</div> <div>Organismes sociaux</div> <div>État</div> <div>Divers, produits à recevoir</div> <div>Autres créances</div> <div>Valeurs Mobilières de Placement</div> <div>Disponibilités</div>	<div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div>20 197</div> <div></div> <div></div> <div>84 092</div> <div>123 118</div>
TOTAL	227 407

EFFECTIFS	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	18	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	12	
Ouvriers		
TOTAL	30	

Composition du Capital Social

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 29/03/24
Devise d'édition €

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	2058000	15,5
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	2058000	15,5

Tableau de variation des capitaux propres

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 29/03/24
Devise d'édition €

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	31 899 000			31 899 000
Primes liées au capital social				
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	1 376 006	1 813 894		3 189 900
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	6 000 000			6 000 000
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau	12 719 153	1 920 915		14 640 067
Résultat de l'exercice	3 734 808	8 851 332	3 734 808	8 851 332
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	1 156 048	35 522	1 070 504	121 065
TOTAL	56 885 015	12 621 662	4 805 313	64 701 364

Charges et Produits Constatés d'Avance

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du29/03/24

Devise d'édition€

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	753 631	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	753 631	

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

TISSERIN IMMOBILIER

Période du01/01/23au 31/12/23

Edition du29/03/24

Devise d'édition€

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	2 424 602	
Résultat exceptionnel (hors participation)	9 069 783	
Résultat comptable (hors participation)	11 494 386	

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

TISSERIN IMMOBILIER

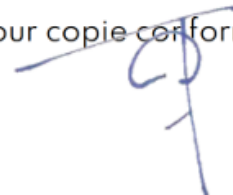
Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 29/03/24
Devise d'édition €

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
DIFFERENCES DE REGLEMENTS	34	77181000
PRIX DE CESSION	12 213 500	77520000
REPRISE PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	1 070 504	78725000

TOTAL	13 284 038	
-------	------------	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
DIFFERENCES DE REGLEMENTS	8	67181000
PENALITES	85	67120000
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES DE GESTION	93 118	67182000
VNC	4 084 394	6752+6756
DOTATIONS PROVISIONS ET AMORTISSEMENTS	36 650	68725+6875

TOTAL	4 214 255	
-------	-----------	--



Bilan et Compte de résultat 2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

TISSERIN IMMOBILIER

612 rue de la Chaude Rivière
59800 Lille
RCS Lille Métropole : 433 868 361

Bilan Actif

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	643 376	360 495	282 881	371 401
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	19 205	3 052	16 153	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	662 581	363 546	299 034	371 401
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	517 278	31 900	485 378	2 112 470
Constructions	5 045 633	698 316	4 347 317	3 565 519
Installations techniques, matériel et outillage industriel	736	736		
Autres immobilisations corporelles	1 558 660	950 246	608 414	613 484
Immobilisations en cours	264 418		264 418	112 528
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	7 386 725	1 681 198	5 705 527	6 404 001
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	93 283 243	395 729	92 887 514	91 814 470
Créances rattachées à des participations	434 163		434 163	924 650
Autres titres immobilisés	134		134	134
Prêts	284 545		284 545	261 211
Autres immobilisations financières	6 321		6 321	9 683
TOTAL immobilisations financières :	94 008 406	395 729	93 612 677	93 010 149
ACTIF IMMOBILISÉ	102 057 711	2 440 473	99 617 238	99 785 550

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	6 433		6 433	5 006
Créances clients et comptes rattachés	2 859 734	152	2 859 582	3 011 152
Autres créances	32 118 096		32 118 096	32 807 756
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	34 984 262	152	34 984 110	35 823 915
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	3 084 092		3 084 092	
Disponibilités	3 134 776		3 134 776	6 948 066
Charges constatées d'avance	753 631		753 631	295 256
TOTAL disponibilités et divers :	6 972 499		6 972 499	7 243 322
ACTIF CIRCULANT	41 956 762	152	41 956 610	43 067 237

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	144 014 473	2 440 625	141 573 848	142 852 787
----------------------	--------------------	------------------	--------------------	--------------------

Bilan Passif

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 31 899 000	31 899 000	31 899 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 189 900	1 376 006
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 000 000	6 000 000
Report à nouveau	14 640 067	12 719 153
Résultat de l'exercice	8 851 332	3 734 808
TOTAL situation nette :	64 580 299	55 728 967
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	121 065	1 156 048
CAPITAUX PROPRES	64 701 364	56 885 015
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	340 600	792 900
Provisions pour charges	208 505	719 544
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	549 105	1 512 444
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	17 720 308	31 004 968
Emprunts et dettes financières divers	52 215 133	49 944 001
TOTAL dettes financières :	69 935 440	80 948 969
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 851 850	973 467
Dettes fiscales et sociales	3 779 575	1 990 589
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	171 813	
Autres dettes	584 700	542 303
TOTAL dettes diverses :	6 387 938	3 506 359
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	76 323 378	84 455 328
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	141 573 848	142 852 787

Résultat de l'exercice en euros 8 851 331,80

Total bilan en euros 141 573 847,76

Compte de Résultat (Première Partie)

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	7 196 332		7 196 332	11 911 767
Chiffres d'affaires nets	7 196 332		7 196 332	11 911 767
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 743 511	991 554
Autres produits			127 824	
PRODUITS D'EXPLOITATION			9 067 667	12 903 321
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			2 832 078	2 459 992
TOTAL charges externes :			2 832 078	2 459 992
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			257 872	316 398
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 550 335	5 362 090
Charges sociales			733 965	2 451 030
TOTAL charges de personnel :			2 284 299	7 813 120
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			689 748	564 830
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				3 310
Dotations aux provisions pour risques et charges			549 105	919 544
TOTAL dotations d'exploitation :			1 238 853	1 487 684
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1 487 450	408 703
CHARGES D'EXPLOITATION			8 100 552	12 485 897
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			967 116	417 423

Compte de Résultat (Seconde Partie)

TISSERIN IMMOBILIER

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 20/03/24
Devise d'édition €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	967 116	417 423
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	2 173 702	2 078 708
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 189 470	1 573 372
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 598 005
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	4 363 172	7 250 085
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	395 729	
Intérêts et charges assimilées	2 509 956	1 376 831
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 905 685	1 376 831
RÉSULTAT FINANCIER	1 457 487	5 873 254
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 424 602	6 290 677
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34	4
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 213 500	3 392 983
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 070 504	16 571
	13 284 038	3 409 558
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	93 211	58 760
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 084 394	5 344 012
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	36 650	107 388
	4 214 255	5 510 160
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 069 783	(2 100 602)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	370 106	365 886
Impôts sur les bénéfices	2 272 948	89 381
TOTAL DES PRODUITS	26 714 877	23 562 964
TOTAL DES CHARGES	17 863 545	19 828 156
BÉNÉFICE OU PERTE	8 851 332	3 734 808

TISSERIN IMMOBILIER

SAS au capital de 31 899 000 €
Siège social : 612 rue de la Chaude Rivière – 59000 LILLE
RCS Lille Métropole 433 868 361

**Décision unanime des associés
du 14 juin 2024**

EXTRAIT

Les soussignées :

- La société **TISSERIN**, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif à Capital Variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 457 510 360, dont le siège est situé à LILLE (59 800), 612 rue de la Chaude Rivière,
Représentée par Monsieur Ludovic MONTAUDON agissant en qualité de Président – Directeur Général,

ET

- La société **PROCIVIS IMMOBILIER**, Société Anonyme au capital de 56 602 182 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 3917 79 196 dont le siège social est situé à PARIS 13 (75013, 28-34 rue du Château des Rentiers,),
Représentée par Monsieur Guillaume MACHER, agissant en qualité de Directeur Général,

Agissant en qualité de seules associées détenant ensemble la totalité des 2 058 000 actions composant le capital de la société TISSERIN IMMOBILIER,

La société KPMG SA, commissaire aux comptes, ayant été dûment informée,

Ont pris, conformément aux dispositions de l'article 15-2 III des statuts, les décisions collectives ci-après, statuant sur les points suivants :

1. Rapport de gestion du Président ;
2. Rapports du Commissaire aux Comptes relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;
3. Comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023. Approbation et quitus au Président ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;
5. Conventions de l'article L.227-10 du Code de commerce ;
6. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités consécutives à l'Assemblée.

[...]

TROISIÈME DECISION

Les Associés, sur proposition du Président, décident d'affecter comme suit le bénéfice net de l'exercice clos au 31 décembre 2023 s'élevant à 8 851 331,80 € :

- Affectation au poste « Autres réserves », la réserve légale ayant le dixième du capital social pour la totalité soit : 8 851 331,80 €

Les Associés décident également de prélever sur le poste « Report à nouveau » une somme de 6 148 668,20 € pour l'affecter au poste « Autres réserves ».

Rappel des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents (article 243 bis du CGI) :

Clôture exercice/mise en distribution des dividendes	Nombre de titres rémunérés	Dividendes (montant) (€)	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40% ou au PFU
Clôture 31.12.2022 distribution en 2023	2 058 000	0	- (*)
Clôture 31.12.2021 distribution en 2022	2 058 000	0	- (*)
Clôture 31.12.2020 distribution en 2021	2 058 000	0	- (*)

(*) Les actionnaires n'étant pas des personnes physiques, ni la réfaction de 40 % ni le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ne sont applicables.

QUATRIÈME DECISION

Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de ses délibérations à l'effet d'accomplir toute formalité prévue par la législation ou la réglementation en vigueur.