

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ANGERS - 4901 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 02/08/2024 - 13342 - 2024 B 01204 - 433 171 048 - FINADIS

S.A.R.L. FINADIS

251 BOULEVARD PEREIRE

75017 PARIS-17

Conseil pour les affaires et a

COMPTES ANNUELS

31/12/2023



EXPERTISE COMPTABLE

32 RUE PIERRE BROSOLETTTE

76600 LE HAVRE

02.32.74.91.70

soregor@tgs-france.fr

www.tgs-france.fr

Bilan Actif

		31/12/2023		31/12/2022	
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Frais de développement					
Concessions brevets droits similaires					
Fonds commercial (1)					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles		41 600,00		41 600,00
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.		411 724,66		411 724,66	214 174,38
Autres participations		11 656 968,51		11 656 968,51	11 459 058,51
Créances rattachées à des participations		8 208 439,52		8 208 439,52	8 209 116,65
Autres titres immobilisés		7 183 740,00	34 719,00	7 149 021,00	6 176 760,11
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (II)		27 502 472,69	34 719,00	27 467 753,69	26 090 709,65
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
ACTIF CIRCULANT	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
Créances clients et comptes rattachés		55 730,00		55 730,00	186 580,00
Autres créances		76 389,63		76 389,63	79 579,08
Capital souscrit appelé, non versé		530,00		530,00	530,00
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		1 488 000,00	5 419,00	1 482 581,00	1 477 855,87
DISPONIBILITES		759 580,81		759 580,81	1 485 155,98
Charges constatées d'avance					
TOTAL (III)		2 380 230,44	5 419,00	2 374 811,44	3 229 700,93
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		29 882 703,13	40 138,00	29 842 565,13	29 320 410,58
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				3 753 578,62	3 491 139,88
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel	2 000 000,00	2 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecarts de réévaluation		
RESERVES		
Réserve légale	200 000,00	185 072,18
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	141 754,00	141 754,00
Report à nouveau	26 782 470,26	25 689 982,68
Résultat de l'exercice	(86 135,33)	1 107 415,40
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total des capitaux propres	29 038 088,93	29 124 224,26
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres		
Provisions		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions		
DETTES (1)		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	411 724,66	
Emprunts et dettes financières divers (3)	22 500,00	1 958,83
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 887,54	109 057,47
Dettes fiscales et sociales	118 864,00	83 670,02
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	201 500,00	1 500,00
Produits constatés d'avance (1)		
Total des dettes	804 476,20	196 186,32
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	29 842 565,13	29 320 410,58
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(86 135,33)	1 107 415,40
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	392 751,54	196 186,32
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

			31/12/2023	31/12/2022
	France	Hors France	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Production vendue (Biens)				
Production vendue (Services et Travaux)	475 000,00		475 000,00	557 400,00
Montant net du chiffre d'affaires	475 000,00		475 000,00	557 400,00
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				
Autres produits			0,02	1,00
Total des produits d'exploitation (1)			475 000,02	557 401,00
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes			61 419,33	126 259,27
Impôts, taxes et versements assimilés			10 576,00	677,00
Salaires et traitements			270 000,00	270 000,00
Charges sociales du personnel				
Cotisations personnelles de l'exploitant			128 879,68	123 375,93
Dotations aux amortissements :				
- sur immobilisations				
- charges d'exploitation à répartir				
Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations				
- sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges			360,11	790,27
Total des charges d'exploitation (2)			471 235,12	521 102,47
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 764,90	36 298,53

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2023	31/12/2022
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 764,90	36 298,53
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré	16 838,00	153 434,38
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)		1 317 562,93
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	22 942,79	27 046,25
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	17 124,02	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers	40 066,81	1 344 609,18
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	40 138,00	17 124,02
	Intérêts et charges assimilées (4)	3 981,52	127 960,41
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des charges financières	44 119,52	145 084,43
	RESULTAT FINANCIER	(4 052,71)	1 199 524,75
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(17 125,81)	1 082 388,90
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	5 606,48	
	Sur opérations en capital	1 500,00	30 000,00
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels	7 106,48	30 000,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	1 500,00	2 412,50
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles	1 500,00	2 412,50
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 606,48	27 587,50
	PARTICIPATION DES SALARIES		
	IMPOTS SUR LES BENEFICES	74 616,00	2 561,00
	TOTAL DES PRODUITS	522 173,31	1 932 010,18
	TOTAL DES CHARGES	608 308,64	824 594,78
	RESULTAT DE L'EXERCICE	(86 135,33)	1 107 415,40

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(3) dont produits concernant les entreprises liées
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

1 317 562,93

Annexe

◆ INTRODUCTION

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

Le bilan de l'exercice présente un total de **29 842 565** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **522 173** euros et un total **charges** de **608 309** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-86 135** euros.

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

Les notes ou les tableaux ci-après font partie des comptes annuels

◆ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en respectant les principes généraux suivants :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité
- Régularité, sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués par référence à la méthode des coûts historiques.

Les modes et méthodes d'évaluations spécifiques à divers postes des comptes annuels sont décrits ci-après

Les comptes annuels au 31/12/2023 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements N° 2015-06 du 23 novembre 2015, N° 2016-07 du 4 novembre 2016 et N° 2017-01 du 5 mai 2017, N° 2017-03 du 3 novembre 2017.

Valeurs Immobilisées

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et selon les options figurant sous le tableau « Etat de l'actif immobilisé ». Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

L'amortissement économique a été calculé selon les modalités spécifiées pour chacune des catégories sous le tableau « Etat des amortissements ».

En cas d'utilisation de mode ou durée différent sur le plan fiscal, le complément de dotations est porté en amortissement dérogatoire.

Annexe

Les éléments de l'actif immobilisé ont été, le cas échéant, dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances et les dettes en monnaies étrangères ont été converties et comptabilisées sur la base du dernier cours du change précédant la date de clôture de l'exercice.

Titres de participations

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. Pour les filiales détenant des programmes immobiliers valorisés à l'achèvement, il est procédé à une analyse des marges calculées à l'avancement afin de s'assurer des valeurs à l'actif des titres des sociétés concernées ainsi que des créances rattachées à ces participations.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice			Valeurs brutes au 31/12/2023
		Réévaluations	Augmentations Acquisitions Virt p.à p.	Diminutions Cessions	
INCORPORELLES					
Frais d'établissement et de développement					
Autres					
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
CORPORELLES					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
sur sol d'autrui					
instal. agencet aménagement					
Instal technique, matériel outillage industriels					
Instal., agencement, aménagement divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique et mobilier					
Emballages récupérables et divers	31 600,00		10 000,00		41 600,00
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31 600,00		10 000,00		41 600,00
FINANCIERES					
Participations évaluées en équivalence	214 174,38		197 550,28		411 724,66
Autres participations	19 668 175,16		1 084 599,72	887 366,85	19 865 408,03
Autres titres immobilisés	6 183 740,00		1 000 000,00		7 183 740,00
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	26 066 089,54		2 282 150,00	887 366,85	27 460 872,69
TOTAL	26 097 689,54		2 292 150,00	887 366,85	27 502 472,69

Charges à payer

		31/12/2023
Total des Charges à payer		22 707
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 158
Frs fact non parvenues	21 158	
Dettes fiscales et sociales		1 549
Rsi	1 549	

Capital social

ACTIONS / PARTS SOCIALES

	31/12/2023	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice		400,00	5 000,0000	2 000 000,00
Emises pendant l'exercice				
Remboursées pendant l'exercice				
Du capital social fin d'exercice		400,00	5 000,0000	2 000 000,00

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en ² cours d'exercice	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	2 000 000,00				2 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	185 072,18	14 927,82			200 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	141 754,00				141 754,00
Report à nouveau	25 689 982,68	1 092 487,58			26 782 470,26
Résultat de l'exercice	1 107 415,40	(1 107 415,40)		(86 135,33)	(86 135,33)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	29 124 224,26			(86 135,33)	29 038 088,93

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 29 124 224,26

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 29 124 224,26

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (86 135,33)

Filiales et participations

2
2

31/12/2023	Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
DOMAINE DE LONCHERAY	1 000,00	(432 245,81)	70,00	700,00	700,00
2. Participations (10 à 50 %)					
MANTISSA	287 001,00	281 167,78	10,00	28 700,00	28 700,00
P2SP	1 000,00	47 051,00	20,00	200,00	200,00
GARE D'ARGENTEUIL	100 000,00	(546 867,00)	18,00	18 000,00	18 000,00
SEMAHOI	1 000,00	3 621,14	12,50	122,50	122,50

1. Filiales (Plus de 50 %)	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
DOMAINE DE LONCHERAY				(433 245,81)	

2. Participations (10 à 50 %)	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos
MANTISSA		(1 579,68)
P2SP	550 914,00	136 654,00
GARE D'ARGENTEUIL		(386 172,00)
SEMAHOI	30 000,00	23 476,72

B. Renseignements globaux	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A	
	françaises	étrangères	françaises	étrangères
Capital				
Capitaux propres				
Quote part détenue en pourcentage				
Valeur comptable des titres détenus - Brute				
Valeur comptable des titres détenus - Nette				
Prêts et avances consentis				
Montant des cautions et avals				
Chiffre d'affaires				
Résultat du dernier exercice clos				
Dividendes encaissés				

Engagements financiers

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

Détail - Avals, cautions et garanties

Engagements financiers - Avals, cautions et garanties

**Engagements
financiers donnés**

**Engagements
financiers reçus**

Totalisation

FINADIS
Société à responsabilité limitée
au capital de 2 000 000 euros
Siège social : 18, rue Bouché-Thomas
49000 ANGERS
433 171 048 RCS ANGERS

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
DU 30 JUIN 2024

Décision d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

DEUXIEME DÉCISION

L'associé unique décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 86 135,33 euros de la manière suivante :

En totalité, au compte « Report à nouveau »-86 135,33 euros
Qui est ainsi ramené, après affectation, de 26 782 740,26 euros à 26 696 604,93 euros

Conformément à la loi, l'associé unique prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Dividendes	Montant éligible à l'abattement de 40 %	Montant éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2020	200 000,00 euros	200 000,00 euros	Néant
31 décembre 2021	Néant	Néant	Néant
31 décembre 2022	Néant	Néant	Néant

De tout ce que dessus, le présent acte a été signé électroniquement par le gérant, celui-ci ayant consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature¹.

Certifié conforme

Monsieur Jean-Christophe COURNÉ-NOLÉO
Gérant

¹ Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document. Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige. Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.



15, Quai Lamandé
BP 1146
76063 Le Havre Cedex



Tour EQHO
2, Avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex

FINADIS S.A.R.L.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Forvis Mazars
Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Siège social : 20, boulevard Ferdinand de Lesseps
76000 Rouen
Capital de 336 000 euros - RCS Rouen 318 610 623

KPMG SA
Société anonyme
Tour EQHO - 2 Avenue Gambetta
CS 60055 - 92066 Paris La Défense Cedex
Capital de 5 497 100 euros – RCS Nanterre 775 726 417

FINADIS S.A.R.L.

Société à responsabilité limitée

RCS : ANGERS 433 171 048

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'associé unique de la société FINADIS S.A.R.L.,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FINADIS S.A.R.L. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les immobilisations financières.

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.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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 gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités des commissaires 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 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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Le Havre, le 11 juillet 2024

DocuSigned by:


5C857F8E4B21424

Michael COMPAGNON

Associé

KPMG S.A.

Paris la Défense, le 11 juillet 2024

DocuSigned by:

7AD033857B084E4

Vincent LE BEQUEVORT

Associé

Bilan Actif

		31/12/2023		31/12/2022	
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Frais de développement					
Concessions brevets droits similaires					
Fonds commercial (1)					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles		41 600,00		41 600,00
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.		411 724,66		411 724,66	214 174,38
Autres participations		11 656 968,51		11 656 968,51	11 459 058,51
Créances rattachées à des participations		8 208 439,52		8 208 439,52	8 209 116,65
Autres titres immobilisés		7 183 740,00	34 719,00	7 149 021,00	6 176 760,11
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (II)		27 502 472,69	34 719,00	27 467 753,69	26 090 709,65
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
ACTIF CIRCULANT	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
Créances clients et comptes rattachés		55 730,00		55 730,00	186 580,00
Autres créances		76 389,63		76 389,63	79 579,08
Capital souscrit appelé, non versé		530,00		530,00	530,00
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT		1 488 000,00	5 419,00	1 482 581,00	1 477 855,87
DISPONIBILITES		759 580,81		759 580,81	1 485 155,98
Charges constatées d'avance					
TOTAL (III)		2 380 230,44	5 419,00	2 374 811,44	3 229 700,93
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		29 882 703,13	40 138,00	29 842 565,13	29 320 410,58
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				3 753 578,62	3 491 139,88
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	2 000 000,00	2 000 000,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	200 000,00	185 072,18
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	141 754,00	141 754,00
	Report à nouveau	26 782 470,26	25 689 982,68
	Résultat de l'exercice	(86 135,33)	1 107 415,40
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	29 038 088,93	29 124 224,26
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	411 724,66	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	22 500,00	1 958,83
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 887,54	109 057,47
	Dettes fiscales et sociales	118 864,00	83 670,02
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	201 500,00	1 500,00	
Produits constatés d'avance (1)			
	Total des dettes	804 476,20	196 186,32
Ecarts de conversion passif			
	TOTAL PASSIF	29 842 565,13	29 320 410,58
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(86 135,33)	1 107 415,40
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	392 751,54	196 186,32
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

			31/12/2023	31/12/2022
	France	Hors France	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises				
Production vendue (Biens)				
Production vendue (Services et Travaux)	475 000,00		475 000,00	557 400,00
Montant net du chiffre d'affaires	475 000,00		475 000,00	557 400,00
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				
Autres produits			0,02	1,00
Total des produits d'exploitation (1)			475 000,02	557 401,00
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes			61 419,33	126 259,27
Impôts, taxes et versements assimilés			10 576,00	677,00
Salaires et traitements			270 000,00	270 000,00
Charges sociales du personnel				
Cotisations personnelles de l'exploitant			128 879,68	123 375,93
Dotations aux amortissements :				
- sur immobilisations				
- charges d'exploitation à répartir				
Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations				
- sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges			360,11	790,27
Total des charges d'exploitation (2)			471 235,12	521 102,47
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 764,90	36 298,53

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2023	31/12/2022
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3 764,90	36 298,53
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré	16 838,00	153 434,38
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)		1 317 562,93
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	22 942,79	27 046,25
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	17 124,02	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers	40 066,81	1 344 609,18
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	40 138,00	17 124,02
	Intérêts et charges assimilées (4)	3 981,52	127 960,41
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des charges financières	44 119,52	145 084,43
	RESULTAT FINANCIER	(4 052,71)	1 199 524,75
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(17 125,81)	1 082 388,90
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	5 606,48	
	Sur opérations en capital	1 500,00	30 000,00
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels	7 106,48	30 000,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	1 500,00	2 412,50
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Total des charges exceptionnelles	1 500,00	2 412,50
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	5 606,48	27 587,50
	PARTICIPATION DES SALAIRES		
	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES	74 616,00	2 561,00
	TOTAL DES PRODUITS	522 173,31	1 932 010,18
	TOTAL DES CHARGES	608 308,64	824 594,78
	RESULTAT DE L'EXERCICE	(86 135,33)	1 107 415,40

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(3) dont produits concernant les entreprises liées
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

1 317 562,93

Annexe

◆ INTRODUCTION

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

Le bilan de l'exercice présente un total de **29 842 565** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **522 173** euros et un total **charges** de **608 309** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-86 135** euros.

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

Les notes ou les tableaux ci-après font partie des comptes annuels

◆ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en respectant les principes généraux suivants :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité
- Régularité, sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués par référence à la méthode des coûts historiques.

Les modes et méthodes d'évaluations spécifiques à divers postes des comptes annuels sont décrits ci-après

Les comptes annuels au 31/12/2023 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements N° 2015-06 du 23 novembre 2015, N° 2016-07 du 4 novembre 2016 et N° 2017-01 du 5 mai 2017, N° 2017-03 du 3 novembre 2017.

Valeurs Immobilisées

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et selon les options figurant sous le tableau « Etat de l'actif immobilisé ». Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

L'amortissement économique a été calculé selon les modalités spécifiées pour chacune des catégories sous le tableau « Etat des amortissements ».

En cas d'utilisation de mode ou durée différent sur le plan fiscal, le complément de dotations est porté en amortissement dérogatoire.

Annexe

Les éléments de l'actif immobilisé ont été, le cas échéant, dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances et les dettes en monnaies étrangères ont été converties et comptabilisées sur la base du dernier cours du change précédant la date de clôture de l'exercice.

Titres de participations

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. Pour les filiales détenant des programmes immobiliers valorisés à l'achèvement, il est procédé à une analyse des marges calculées à l'avancement afin de s'assurer des valeurs à l'actif des titres des sociétés concernées ainsi que des créances rattachées à ces participations.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice			Valeurs brutes au 31/12/2023
		Réévaluations	Augmentations Acquisitions Virt p.à p.	Diminutions Cessions	
INCORPORELLES					
Frais d'établissement et de développement					
Autres					
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
CORPORELLES					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
sur sol d'autrui					
instal. agencet aménagement					
Instal technique, matériel outillage industriels					
Instal., agencement, aménagement divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique et mobilier					
Emballages récupérables et divers	31 600,00		10 000,00		41 600,00
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31 600,00		10 000,00		41 600,00
FINANCIERES					
Participations évaluées en équivalence	214 174,38		197 550,28		411 724,66
Autres participations	19 668 175,16		1 084 599,72	887 366,85	19 865 408,03
Autres titres immobilisés	6 183 740,00		1 000 000,00		7 183 740,00
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	26 066 089,54		2 282 150,00	887 366,85	27 460 872,69
TOTAL	26 097 689,54		2 292 150,00	887 366,85	27 502 472,69

Créances et Dettes

		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	8 208 439,52	3 753 578,62	4 454 860,90
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	55 730,00	55 730,00	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	4 884,57	4 884,57	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
Groupe et associés	538,11	538,11		
Débiteurs divers	71 496,95	71 496,95		
Charges constatées d'avances				
	TOTAL DES CREANCES	8 341 089,15	3 886 228,25	4 454 860,90
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		8,11		
	31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine			
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	411 724,66		411 724,66
	Emprunts et dettes financières divers			
	Fournisseurs et comptes rattachés	49 887,54	49 887,54	
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 549,00	1 549,00	
	Impôts sur les bénéfices	74 616,00	74 616,00	
	Taxes sur la valeur ajoutée	42 699,00	42 699,00	
	Obligations cautionnées			
	Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	22 500,00	22 500,00		
Autres dettes	201 500,00	201 500,00		
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	804 476,20	392 751,54	411 724,66
Emprunts souscrits en cours d'exercice	411 724,66			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts dettes associés (personnes physiques)	22 500,00			

Charges à payer

		31/12/2023
Total des Charges à payer		22 707
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 158
Frs fact non parvenues	21 158	
Dettes fiscales et sociales		1 549
Rsi	1 549	

Capital social

ACTIONS / PARTS SOCIALES

	31/12/2023	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice		400,00	5 000,0000	2 000 000,00
Emises pendant l'exercice				
Remboursées pendant l'exercice				
Du capital social fin d'exercice		400,00	5 000,0000	2 000 000,00

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en ² cours d'exercice	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	2 000 000,00				2 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	185 072,18	14 927,82			200 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	141 754,00				141 754,00
Report à nouveau	25 689 982,68	1 092 487,58			26 782 470,26
Résultat de l'exercice	1 107 415,40	(1 107 415,40)		(86 135,33)	(86 135,33)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	29 124 224,26			(86 135,33)	29 038 088,93

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 29 124 224,26

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 29 124 224,26

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (86 135,33)

Filiales et participations

1
2

31/12/2023	Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
ST DENIS VML	70 000,00	(103 325,55)	100,00	70 000,00	70 000,00
VILLA MARIE LUCIE	1 000,00	(46 419,62)	100,00	1 000,00	1 000,00
2AVC	1 000,00	(4 767,25)	75,00	750,00	750,00
COPECOBE	10 000,00	(427 682,04)	70,00	7 000,00	7 000,00
DOMAINE M R	2 000,00	(135 471,80)	68,25	1 365,00	1 365,00
TRAIT D UNION	1 500,00	(520 224,09)	100,00	200 900,00	200 900,00
2. Participations (10 à 50 %)					
SAUTRON INVEST	1 000,00	11 891,24	50,00	500,00	500,00
KANOPEE DEVELOPPEMENT	5 000,00	(213 571,26)	50,00	2 500,00	2 500,00
S2FL	10 000,00	(84 535,00)	15,00	1 500,00	1 500,00
2CV	1 000,00	29 296,00	50,00	500,00	500,00
VTC NORMANDIE	1 000,00	43 483,97	50,00	500,00	500,00
BB CAPITAL	1 000,00	(11 760,00)	22,50	225,00	225,00
GROUPE ALSEI DEVELOPPEMENT	59 700 000,00	59 446 044,89	18,98	11 322 445,00	11 322 445,00
	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
1. Filiales (Plus de 50 %)					
ST DENIS VML			35 083,26	(83 646,59)	
VILLA MARIE LUCIE			6 758,08	(26 688,82)	
2AVC			245 272,40	56 457,81	
COPECOBE			367 991,56	385 712,26	
DOMAINE M R			379 569,10	(137 471,80)	
TRAIT D UNION			296 723,62	(12 228,15)	
2. Participations (10 à 50 %)					
SAUTRON INVEST			73 526,83	(7 895,83)	
KANOPEE DEVELOPPEMENT				(147 346,19)	
S2FL			253 356,00	(49 864,00)	
2CV			81 557,00	28 296,00	
VTC NORMANDIE			294 880,55	16 734,47	
BB CAPITAL				(8 089,00)	
GROUPE ALSEI DEVELOPPEMENT			447 719,71	(740 742,72)	
B. Renseignements globaux					
	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avals					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos					
Dividendes encaissés					

Filiales et participations

2
2

31/12/2023	Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
DOMAINE DE LONCHERAY	1 000,00	(432 245,81)	70,00	700,00	700,00
2. Participations (10 à 50 %)					
MANTISSA	287 001,00	281 167,78	10,00	28 700,00	28 700,00
P2SP	1 000,00	47 051,00	20,00	200,00	200,00
GARE D'ARGENTEUIL	100 000,00	(546 867,00)	18,00	18 000,00	18 000,00
SEMAHOI	1 000,00	3 621,14	12,50	122,50	122,50

1. Filiales (Plus de 50 %)	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
DOMAINE DE LONCHERAY				(433 245,81)	

2. Participations (10 à 50 %)	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos
MANTISSA		(1 579,68)
P2SP	550 914,00	136 654,00
GARE D'ARGENTEUIL		(386 172,00)
SEMAHOI	30 000,00	23 476,72

B. Renseignements globaux	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A	
	françaises	étrangères	françaises	étrangères
Capital				
Capitaux propres				
Quote part détenue en pourcentage				
Valeur comptable des titres détenus - Brute				
Valeur comptable des titres détenus - Nette				
Prêts et avances consentis				
Montant des cautions et avals				
Chiffre d'affaires				
Résultat du dernier exercice clos				
Dividendes encaissés				

Engagements financiers

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

Détail - Avals, cautions et garanties

Engagements financiers - Avals, cautions et garanties

**Engagements
financiers donnés**

**Engagements
financiers reçus**

Totalisation