

BILAN ACTIF

| ACTIF | | Exercice N 31/12/2023 12 | | | Exercice N-1 31/12/2022 12 |
|--|---|-----------------------------|---|------------|-------------------------------|
| | | Brut | Amortissements et dépréciations (à déduire) | Net | Net |
| | Capital souscrit non appelé (I) | | | | |
| ACTIF IMMOBILISÉ | Immobilisations incorporelles | | | | |
| | Frais d'établissement | | | | |
| | Frais de développement | | | | |
| | Concessions, brevets et droits similaires | 24 873 | 24 873 | | 3 499 |
| | Fonds commercial (1) | | | | |
| | Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| | Avances et acomptes | | | | |
| | Immobilisations corporelles | | | | |
| | Terrains | | | | |
| | Constructions | | | | |
| | Installations techniques, matériel et outillage | 192 984 | 51 182 | 141 801 | 160 247 |
| | Autres immobilisations corporelles | 447 208 | 206 151 | 241 057 | 275 294 |
| | Immobilisations en cours | | | | |
| | Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (2) | | | | | |
| Participations mises en équivalence | | | | | |
| Autres participations | 6 000 | | 6 000 | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | | |
| Autres titres immobilisés | 5 338 000 | | 5 338 000 | 5 830 000 | |
| Prêts | 172 000 | | 172 000 | 172 000 | |
| Autres immobilisations financières | 117 995 | | 117 995 | 111 536 | |
| | Total II | 6 299 060 | 282 207 | 6 016 853 | 6 552 576 |
| ACTIF CIRCULANT | Stocks et en cours | | | | |
| | Matières premières, approvisionnements | | | | |
| | En-cours de production de biens | | | | |
| | En-cours de production de services | | | | |
| | Produits intermédiaires et finis | | | | |
| | Marchandises | | | | |
| | Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| | Créances (3) | | | | |
| | Clients et comptes rattachés | 9 310 706 | | 9 310 706 | 6 554 627 |
| | Autres créances | 1 325 066 | | 1 325 066 | 680 275 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Disponibilités | 5 596 564 | | 5 596 564 | 2 005 278 | |
| Charges constatées d'avance (3) | 20 594 | | 20 594 | 176 003 | |
| | Total III | 16 252 930 | | 16 252 930 | 9 416 183 |
| Comptes de Régularisation | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) | | | | |
| | Primes de remboursement des obligations (V) | | | | |
| | Ecart de conversion actif (VI) | | | | |
| | TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI) | 22 551 990 | 282 207 | 22 269 783 | 15 968 759 |

(1) Dont droit au bail
 (2) Dont à moins d'un an
 (3) Dont à plus d'un an

289 995

BILAN PASSIF

| PASSIF | | Exercice N 31/12/2023 12 | Exercice N-1 31/12/2022 12 |
|---|--|-----------------------------|-------------------------------|
| CAPITAUX PROPRES | Capital (Dont versé : 250 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation | 250 000 | 250 000 |
| | Réserves | | |
| | Réserve légale | 25 000 | 25 000 |
| | Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| | Réserves réglementées | | |
| | Autres réserves | 6 478 522 | 5 826 786 |
| | Report à nouveau | | |
| | Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte) | 2 866 165 | 1 651 735 |
| | Subventions d'investissement Provisions réglementées | | |
| | Total I | 9 619 687 | 7 753 522 |
| AUTRES FONDS PROPRES | Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées | | |
| | Total II | | |
| PROVISIONS | Provisions pour risques Provisions pour charges | | |
| | Total III | | |
| DETTES (I) | Dettes financières | | |
| | Emprunts obligataires convertibles | | |
| | Autres emprunts obligataires | | |
| | Emprunts auprès d'établissements de crédit | | |
| | Concours bancaires courants | 24 | |
| | Emprunts et dettes financières diverses | | |
| | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes d'exploitation | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3 532 011 | 2 464 771 | |
| Dettes fiscales et sociales | 2 867 383 | 1 352 566 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 3 615 800 | 3 615 800 | |
| Autres dettes | 2 620 919 | 764 014 | |
| Comptes de Régularisation | Produits constatés d'avance (1) | 13 960 | 18 085 |
| | Total IV | 12 650 096 | 8 215 237 |
| | Ecarts de conversion passif (V) | | |
| | TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V) | 22 269 783 | 15 968 759 |

(1) Dont à moins d'un an

12 650 096

8 215 237

ANNEXE

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| Faits caractéristiques de l'exercice | X |
| Evènements significatifs postérieurs à la clôture | X |
| - REGLES ET METHODES COMPTABLES | |
| Principes et conventions générales | X |
| - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN | |
| Etat des immobilisations | X |
| Etat des amortissements | X |
| Etat des provisions | X |
| Etat des échéances des créances et des dettes | X |
| Composition du capital social | X |
| Produits à recevoir | X |
| Détail des produits à recevoir | X |
| Charges à payer | X |
| Détail des charges à payer | X |
| Charges et produits constatés d'avance | X |
| Détail des charges constatées d'avance | X |
| Détail des produits constatés d'avance | X |
| - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT | |
| Ventilation de l'effectif moyen | X |
| Honoraires des commissaires aux comptes | X |
| - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS | |
| Engagement en matière de pensions et retraites | X |

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 22 269 783.39 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 14 570 182.22 Euros et dégageant un bénéfice de 2 866 165.43 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En date du 31/05/2023, la distribution d'un dividende a été décidée pour un montant de 1 000 000 €.

Durant l'exercice, la société a souscrit à 60% du capital de la société BFS pour un montant de 6 000€.

Les montants restant à verser inscrits en dettes sur immobilisations au 31 décembre 2023 sont :

- Titres FPCI BF4 Parts A : 3 000 000 €
- Titres FPCI BF3 Parts A : 615 000 €
- Titres FDG Parts B : 800 €

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Pour une meilleure compréhension des comptes annuels présentés, les modes et méthodes d'évaluation retenus sont précisés lorsque :

- un choix est offert par la législation,
- une exception prévue par les textes est utilisée,
- l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner une image fidèle.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers sont exposées ci-après.

. Immobilisations corporelles et incorporelles

Coût d'entrée des actifs

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont entrées à leur prix d'achat, hors frais d'acquisition et de financement.

Si la valeur vénale d'un bien est inférieure à sa valeur nette comptable à la clôture d'un exercice, une dépréciation est alors constatée pour la différence des deux termes.

Amortissements des actifs

Les amortissements pour dépréciations ont été calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des biens.

- Incorporels : 3 ans
- Agencements/aménagements: 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Immobilisations financières

Les titres de participations, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble des titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré. Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice. Compte tenu des perspectives de vente et des marges prévisionnelles dégagées par les sociétés de projet, les titres ne sont pas dépréciés.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Celles-ci font l'objet d'une étude au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque en couru est constituée pour chacune d'entre elles.

Reconnaissance des revenus

L'activité de Brownfields Gestion a pour objet la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs pour le compte de tiers au bénéfice des Fonds Professionnels de Capital Investissement Brownfields 2, Brownfields 3 et Brownfields 4, ainsi qu'au bénéfice de l'Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) Foncière des Générations 1 et de la société Brownfields Immobilier centrée sur la promotion immobilière. Brownfields Gestion effectue, outre son activité de gestion, la réalisation d'études, la prestation de services et de conseils dans le domaine immobilier et dans le domaine des travaux de démolition et de dépollution.

Pour les FPCI Brownfields 2, Brownfields 3 et Brownfields 4, la société perçoit une commission de gestion à hauteur de :

- 2% du montant total souscrit par an en phase d'investissement,
- 2% du coût d'acquisition des actifs du fonds par an à l'issue de la phase d'investissement. La commission de gestion est exigible chaque trimestre.

Pour l'OPPCI Foncière des Générations 1, la société perçoit des frais de fonctionnement et de gestion calculés sur 0.25% TTC de l'actif net maximum par an (dont un maximum de 0.04% TTC pour la Commission de Gestion avec un minimum de 36 000 € TTC).

Pour Brownfields Immobilier, la société perçoit une rémunération à taux forfaitaire dans le cadre d'une convention globale d'assistance, cette rémunération étant ensuite mise en oeuvre projet par projet.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des immobilisations

| | Valeur brute début d'exercice | Augmentations | |
|--|-------------------------------------|---------------|--------------|
| | | Réévaluations | Acquisitions |
| Frais d'établissements et de développement | TOTAL | | |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles | TOTAL | 24 873 | |
| Terrains | | | |
| Constructions sur sol propre | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | |
| Installations générales agencements aménagements des constructions | | | |
| Installations techniques, Matériel et outillage industriel | 192 984 | | |
| Installations générales agencements aménagements divers | | | |
| Matériel de transport | | | |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | 436 805 | | 10 403 |
| Emballages récupérables et divers | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | |
| Avances et acomptes | | | |
| | TOTAL | 629 789 | 10 403 |
| Participations évaluées par mises en équivalence | | | |
| Autres participations | | | 6 000 |
| Autres titres immobilisés | 5 830 000 | | |
| Prêts, autres immobilisations financières | 283 536 | | 6 459 |
| | TOTAL | 6 113 536 | 12 459 |
| | TOTAL GENERAL | 6 768 198 | 22 862 |

| | Diminutions | Valeur brute en fin d'exercice | Réévaluation Valeur d'origine fin exercice |
|--|---------------|--------------------------------------|--|
| | | | |
| Frais établissement et de développement | TOTAL | | |
| Autres immobilisations incorporelles | TOTAL | 24 873 | 24 873 |
| Terrains | | | |
| Constructions sur sol propre | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | |
| Installations générales agencements aménagements constr. | | | |
| Installations techniques, Matériel et outillage industriel | | 192 984 | 192 984 |
| Installations générales agencements aménagements divers | | | |
| Matériel de transport | | | |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | | 447 208 | 447 208 |
| Emballages récupérables et divers | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | |
| Avances et acomptes | | | |
| | TOTAL | 640 191 | 640 191 |
| Participations évaluées par mises en équivalence | | | |
| Autres participations | | 6 000 | 6 000 |
| Autres titres immobilisés | 184 500 | 5 338 000 | 5 338 000 |
| Prêts, autres immobilisations financières | | 289 995 | 289 995 |
| | TOTAL | 5 633 995 | 5 633 995 |
| | TOTAL GENERAL | 6 299 060 | 6 299 060 |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des amortissements

| Situations et mouvements de l'exercice | | Montant début d'exercice | Dotations de l'exercice | Diminutions Reprises | Montant fin d'exercice | |
|--|-------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------|
| Frais établissement recherche développement | TOTAL | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | TOTAL | 21 374 | 3 499 | | 24 873 | |
| Terrains | | | | | | |
| Constructions sur sol propre | | | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | | | |
| Installations générales agencements aménagements constr. | | | | | | |
| Installations techniques, Matériel et outillage industriel | | 32 737 | 18 446 | | 51 182 | |
| Installations générales agencements aménagements divers | | 75 914 | 9 705 | | 85 619 | |
| Matériel de transport | | | | | | |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | | 85 597 | 34 935 | | 120 532 | |
| Emballages récupérables et divers | | | | | | |
| TOTAL | | 194 248 | 63 086 | | 257 334 | |
| TOTAL GENERAL | | 215 622 | 66 585 | | 282 207 | |
| Ventilation des dotations de l'exercice | | Amortissements linéaires | Amortissements dégressifs | Amortissements exceptionnels | Amortissements dérogatoires | |
| | | | | | Dotations | Reprises |
| Frais étab.rech.développ. | TOTAL | | | | | |
| Autres immob.incorporelles | TOTAL | 3 499 | | | | |
| Terrains | | | | | | |
| Constructions sur sol propre | | | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | | | |
| Instal.générales agenc.aménag.constr. | | | | | | |
| Instal.techniques matériel outillage indus. | | 18 446 | | | | |
| Instal.générales agenc.aménag.divers | | 9 705 | | | | |
| Matériel de transport | | | | | | |
| Matériel de bureau informatique mobilier | | 34 935 | | | | |
| Emballages récupérables et divers | | | | | | |
| TOTAL | | 63 086 | | | | |
| TOTAL GENERAL | | 66 585 | | | | |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des provisions

NEANT

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des échéances des créances et des dettes

| Etat des créances | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|---|---------------------|-----------------------|----------------------|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | 172 000 | 172 000 | |
| Autres immobilisations financières | 117 995 | 117 995 | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | 9 310 706 | 9 310 706 | |
| Créances représentatives de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | 2 175 | 2 175 | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 134 | 134 | |
| Impôts sur les bénéfices | | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 534 170 | 534 170 | |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés | 20 492 | 20 492 | |
| Divers état et autres collectivités publiques | | | |
| Groupe et associés | 704 200 | 704 200 | |
| Débiteurs divers | 63 895 | 63 895 | |
| Charges constatées d'avance | 20 594 | 20 594 | |
| TOTAL | 10 946 362 | 10 946 362 | |
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | | | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | | | |
| Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques) | | | |

| Etat des dettes | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine | 24 | 24 | | |
| Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 3 532 011 | 3 532 011 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 173 063 | 173 063 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 219 753 | 219 753 | | |
| Impôts sur les bénéfices | 483 815 | 483 815 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 1 910 978 | 1 910 978 | | |
| Obligations cautionnées | | | | |
| Autres impôts taxes et assimilés | 79 774 | 79 774 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 3 615 800 | 3 615 800 | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 2 620 919 | 2 620 919 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | 13 960 | 13 960 | | |
| TOTAL | 12 650 096 | 12 650 096 | | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | | | | |
| Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys. | | | | |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

| Différentes catégories de titres | Valeurs nominales en euros | Nombre de titres | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-------|------------|---------|
| | | Au début | Créés | Remboursés | En fin |
| Actions | 1.0000 | 250 000 | | | 250 000 |

Le capital est réparti entre les deux associés à hauteur de :

- 75% pour GPIM, soit 187 500 €
- 25% pour SASU MAYA, soit 62 500 €

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Produits à recevoir

| Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Montant |
|--|-----------|
| Créances rattachées à des participations | |
| Autres immobilisations financières | |
| Créances clients et comptes rattachés | 1 404 377 |
| Autres créances | 134 |
| Valeurs mobilières de placement | |
| Disponibilités | |
| Total | 1 404 511 |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Détail des produits à recevoir

| | Montant |
|-------------------------|------------------|
| Coût d'étude de projets | 35 409 |
| Refacturation de frais | 1 284 371 |
| Honoraires divers | 84 597 |
| IJSS | 134 |
| Total | 1 404 511 |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges à payer

| Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Montant |
|--|-----------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 084 562 |
| Dettes fiscales et sociales | 307 572 |
| Autres dettes | 2 620 919 |
| Total | 4 013 053 |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Détail des charges à payer

| | Montant |
|----------------------------|------------------|
| Avoir à établir - Fonds 3 | 2 602 580 |
| Avoir à établir - Fonds 2 | 18 339 |
| Provision congés payés | 168 942 |
| Provision charges sociales | 101 597 |
| CVAE 2023 | 30 486 |
| Provision TVTS | 2 426 |
| FNP Honoraires comptables | 6 643 |
| FNP Honoraires juridiques | 1 740 |
| FNP Honoraires CAC | 26 712 |
| FNP EY | 27 600 |
| FNP Refacturations BFI | 238 048 |
| FNP Refacturations BFS | 708 869 |
| FNP Fournisseurs divers | 74 951 |
| Divers | 4 120 |
| Total | 4 013 053 |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges et produits constatés d'avance

| Charges constatées d'avance | | Montant |
|-----------------------------|--|---------|
| Charges d'exploitation | | 20 594 |
| Total | | 20 594 |
| Produits constatés d'avance | | Montant |
| Produits d'exploitation | | 13 960 |
| Total | | 13 960 |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Détail des charges constatées d'avance

| | Exploitation | Financier | Exceptionnel |
|----------------------|---------------|-----------|--------------|
| Abonnements | 11 201 | | |
| Telephonie | 317 | | |
| Locations | 3 469 | | |
| Frais administratifs | 5 607 | | |
| Total | 20 594 | | |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Détail des produits constatés d'avance

(Code du Commerce Art. R 123-189)

| | Exploitation | Financier | Exceptionnel |
|------------------------|--------------|-----------|--------------|
| Contrat de prestations | 13 960 | | |
| Total | 13 960 | | |

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

| | Personnel salarié |
|----------|----------------------|
| Cadres | 11 |
| Employés | 2 |
| Total | 13 |

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 29 193 euros.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.
Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.
Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.