Bordereau attestant l'exactitude des informations - TOULOUSE - 3102 - Documents comptables (B-C) - Dépôt le 02/07/2025 - 20543 - 2005 B 01739 - 482 724 812 - FINZZLE CAPITAL

certifié conforme par
le Président

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif immobilisé		**37 564**	**34 392**
Immobilisations incorporelles	5.1	33 029	29 545
dont écarts d'acquisition		*25 993*	*22 724*
Immobilisations corporelles	5.2	1 905	1 836
Immobilisations financières	5.3	2 564	2 925
Titres mis en équivalence	5.4	65	87
Actif circulant		**141 017**	**112 650**
Stocks et En cours	5.5	22 797	30 986
Avances et acomptes	5.6	125	115
Créances clients	5.7	53 005	32 656
Autres créances et comptes de régularisation	5.8	10 245	9 371
Valeurs mobilières de placement	5.9	30 295	15 970
Disponibilités	5.9	24 550	23 552
Total Actif		**178 579**	**147 041**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Capitaux propres (part du groupe)	5.10	**73 678**	**62 275**
Capital		35 597	35 597
Primes liées au capital		1 699	1 699
Réserves consolidées		18 927	16 224
Résultat consolidé		17 455	8 754
Intérêts minoritaires	5.10	**4 266**	**2 883**
Provisions	5.11	**1 693**	**1 925**
Dettes		**98 942**	**79 957**
Emprunts et dettes financières	5.13	19 250	21 971
Avances et acomptes reçus	5.12	20 063	13 181
Fournisseurs et comptes rattachés	5.14	36 004	31 083
Autres dettes et comptes de régularisation	5.15	23 624	13 723
Total Passif		**178 579**	**147 041**

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

Finzzle capital | Le temps confirme les vraies valeurs

FINZZLE CAPITAL
Société par Actions Simplifiée au capital de 35 597 376 €
Siège social : 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse 413 583 022

sygnatures

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
		12 mois	*12 mois*
Chiffre d'affaires	6.1	**182 111**	**155 281**
Autres produits d'exploitation	6.2	(2 299)	(1 928)
Achats consommés	6.3	(37 064)	(31 002)
Charges de personnel	6.4	(21 944)	(20 428)
Autres charges d'exploitation	6.5	(88 637)	(81 881)
Impôts et taxes		(1 246)	(1 109)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	6.6	(2 857)	(1 315)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**28 064**	**17 617**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	5.1		
Résultat d'exploitation		**28 064**	**17 617**
Résultat financier	6.7	137	(141)
Résultat courant des entreprises intégrées		**28 201**	**17 476**
Résultat exceptionnel	6.8	(2 257)	(3 144)
Impôts sur les résultats	6.9	(6 712)	(4 372)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	5.4	26	82
Résultat net de l'ensemble consolidé		**19 258**	**10 042**
Intérêts minoritaires	5.10	(1 804)	(1 288)
Résultat net (Part du groupe)		**17 455**	**8 754**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net total des sociétés consolidées		**19 258**	**10 042**
Amortissements, dépréciations et provisions (hors AGA)	7.3	1 046	2 446
Provision pour charges sociales sur AGA	7.3 & 5.11	55	(1 799)
Elimination des plus et moins value de cession	6.7	(122)	(3)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		289	
Charges d'intérêts	6.8	(18)	327
Variation des impôts différés	6.9.1	(391)	(526)
Impact des liquidations des SCCV	6.7	(94)	(43)
Résultat de dilution	6.7	(96)	2 223
Quote-part de résultat des mises en équivalence	5.4	(26)	(82)
Marge brute d'autofinancement		**19 901**	**12 585**
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :		**9 132**	**(11 733)**
Stocks	7.4	8 189	(5 214)
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	7.4	(13 124)	6 443
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	7.4	(463)	(1 411)
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	7.4	4 906	(2 094)
Autres dettes et comptes de régularisation	7.4	9 623	(9 458)
FLUX NETS LIES A L'ACTIVITE	**(A)**	**29 033**	**852**
Acquisition d'immobilisations (nettes des dettes)	7.1	(2 097)	(1 604)
Cessions des immobilisations (nettes des créances)	7.1	327	6
Variation des créances rattachées aux participations	5.3	574	(555)
Incidence des variations de périmètre	7.2	(3 116)	(1 452)
FLUX NETS LIES A L'INVESTISSEMENT	**(B)**	**(4 313)**	**(3 606)**
Dividendes versés aux associés minoritaires		(141)	(2 547)
Dividendes versés	5.10	(6 052)	(5 043)
Acompte sur distribution de dividendes	5.10		
Emissions des autres dettes financières	5.13	18	17
Emissions d'emprunts bancaires	5.13	2 660	
Remboursements d'emprunts	5.13	(4 261)	(3 903)
Charges financières décaissées	6.7	3	(238)
FLUX NETS LIES AU FINANCEMENT	**(C)**	**(7 773)**	**(11 714)**
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C)		**16 946**	**(14 466)**
Trésorerie nette à l'ouverture	5.9	35 068	49 534
Trésorerie nette à la clôture	5.9	52 014	35 068
VARIATION DE TRESORERIE		**16 946**	**(14 466)**

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE 1

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 3

1. **Présentation du Groupe** 7

2. **Faits significatifs de la période** 11
   2.1. Distribution de dividendes 12
   2.2. Management Package et attribution d'actions gratuites 12
   2.3. Mise en « Run off » de l'activité de Promotion Immobilière 12

3. **Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation** 13
   3.1. Référentiel comptable 13
   3.1.1. Base de préparation des états financiers consolidés 13
   3.1.2. Utilisation d'estimations de la Direction 13
   3.2. Modalités de consolidation 14
   3.2.1. Dates de clôture 14
   3.2.2. Méthodes de consolidation 14
   3.2.3. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale 14
   3.2.4. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle 15
   3.2.5. Participations sous influence notable : mise en équivalence 15
   3.2.6. Élimination des opérations intra groupe 16
   3.2.7. Traitement de l'acquisition de Groupe Colocatère SAS et de ses filiales 16
   3.2.8. Intérêts minoritaires 18
   3.3. Principes comptables et méthodes d'évaluation 19
   3.3.1. Comptabilisation des opérations de promotion 19
   3.3.2. Ecart d'acquisition 20
   3.3.3. Evaluation initiale 20
   3.3.4. Evaluation à chaque date de clôture 20
   3.3.5. Autres immobilisations incorporelles et corporelles 21
   3.3.6. Contrats de location 22
   3.3.7. Dépréciation des actifs immobilisés 22
   3.3.8. Immobilisations financières 23
   3.3.9. Titres mis en équivalence 23
   3.3.10. Stocks et travaux en cours 23
   3.3.11. Créances clients et comptes rattachés 24
   3.3.12. Valeurs mobilières de placement 24
   3.3.13. Disponibilités 24
   3.3.14. Provisions pour risques et charges 24
   3.3.15. Engagements de retraite 25
   3.3.16. Dettes financières 25
   3.3.17. Fiscalité 25
   3.3.18. Impôts différés 25
   3.3.19. Intégration fiscale 26
   3.3.20. Reconnaissance des revenus 26
   3.3.21. Résultat financier 27
   3.3.22. Résultat exceptionnel 27

4. **Informations relatives au périmètre** 28
   4.1. Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation 28

4.2. Evolution du périmètre au cours de l'exercice 34
4.3. Sociétés non consolidées 34

5. Informations relatives aux postes du bilan 35
5.1. Immobilisations incorporelles 35
5.2. Immobilisations corporelles 36
5.3. Immobilisations financières 37
5.4. Titres mis en équivalence 38
5.5. Stocks et en cours 38
5.6. Avances et acomptes versés 39
5.7. Créances clients 39
5.8. Autres créances et comptes de régularisation 40
5.9. Trésorerie nette 41
5.10. Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires 42
5.10.1. Composition du capital social 42
5.10.2. Tableau de variation des capitaux propres consolidés 42
5.10.3. Tableau de variation des intérêts minoritaires 43
5.11. Provisions 43
5.12. Avances et acomptes reçus 44
5.13. Dettes financières 45
5.14. Dettes fournisseurs 46
5.15. Autres dettes et comptes de régularisation 47

6. Informations relatives aux postes du compte de résultat 48
6.1. Chiffre d'affaires 48
6.2. Autres produits d'exploitation 48
6.3. Achats consommés 48
6.4. Charges de personnel 49
6.5. Autres charges d'exploitation 49
6.6. Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation 50
6.7. Résultat financier 51
6.8. Résultat exceptionnel 52
6.9. Impôt sur les résultats 52
6.9.1. Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 53

7. Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 55
7.1. Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 55
7.2. Flux liés aux variations de périmètre présentés dans le TFT 55
7.3. Dotations nettes aux amortissements et provisions 55
7.4. Besoin en fonds de roulement 56

8. Autres informations 57
8.1. Information sectorielle 57
8.1.1. Information sectorielle des postes du résultat 58
8.1.2. Information sectorielle des postes du bilan 59
8.2. Engagements hors bilan 60
8.2.1. Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement 60
8.2.2. Engagements sur les opérations de marchand de biens. 61
8.2.3. Les autres engagements 62
8.2.4. Engagements de location 62
8.3. Effectif moyen 62

8.4. Rémunération des organes de direction 63
8.5. Gestion des risques financiers 63
8.6. Participation 64
8.7. Évènements postérieurs à la clôture 64
8.8. Honoraires des commissaires aux comptes 64
8.9. Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 65

1. Présentation du Groupe

Stellium et Prodemial : La branche distribution du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Prodemial : l'univers métier, les services au réseau**

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

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

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

Imodeus : la branche Promotion du Groupe :

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

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

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

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

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

Colocatère : la branche du domaine de la colocation :

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

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

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

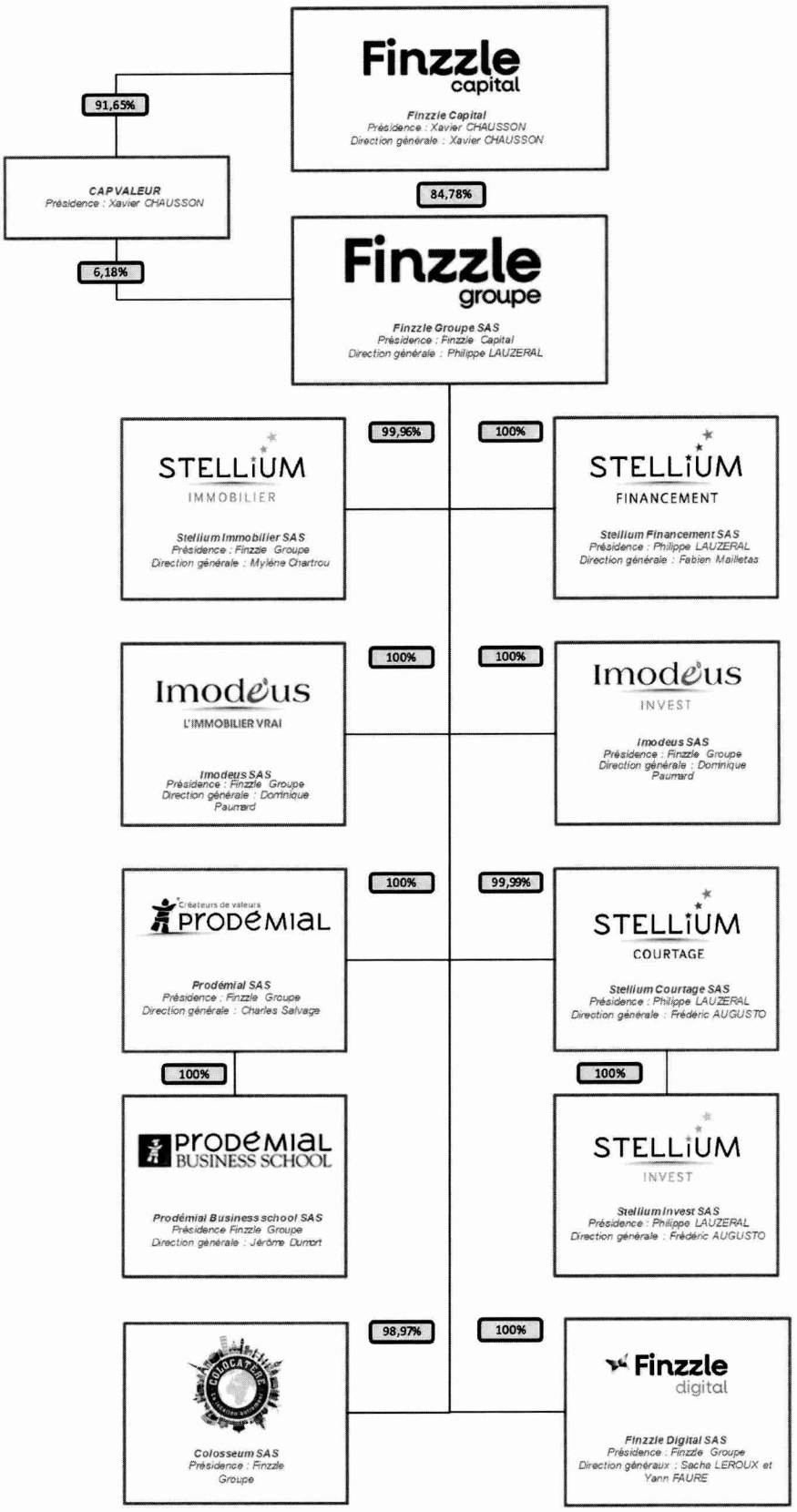
Les comptes consolidés annuels sont établis selon les normes françaises (ANC 2020-01) et ont été arrêtés le 31 mai 2025 par le Président de la société FINZZLE GROUPE.

Finzzle Digital : La branche digitale du Groupe

La branche Digital du Groupe est à vocation à :

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

L'organigramme du groupe est le suivant :



2. Faits significatifs de la période

Immobilier

Le volume d'Affaires acté s'est élevé en valeur sur l'exercice 2024 à 264 M€ contre 198 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 618 M€ contre 525 M€ en 2023.

Placements financiers

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) de 525 M€ contre 577 M€ en 2023.

L'Encours moyen sous gestion des activités Assurances Vie et Placements financiers géré par nos partenaires sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 est de 2 409 M€ contre 1 898 M€ sur l'exercice 2023.

Financement

Le volume d'affaires de l'activité Financement sur l'exercice 2024 s'est élevé à 177 M€ contre 144 M€ en 2023.

Immobilier dans l'ancien

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, pour une configuration d'une mise en colocation, la société GROUPE COLOCATERE SAS a réalisé un chiffre d'affaires de 24,2 M€, soit 186 ventes actées au cours de l'exercice 2024 contre 189 sur l'exercice précédent.

L'activité de transformation et d'équipements en logements est impacté par le niveau des taux d'intérêts et les incertitudes du cadre fiscal sur l'immobilier.

L'activité de gestion a augmenté de 21,6% en 2024. Le Groupe dispose de 4 810 chambres en location au 31 décembre 2024, elle en disposait de 4 238 à la fin de l'exercice précédent.

Digital

Le Groupe a procédé à l'acquisition de 100% des titres de la société FINZZLE DIGITAL et de sa participation STARTING BLOCK le 22 avril 2024 pour 3 M€ dont 0,5 M€ de complément de prix sous réserve d'atteinte d'un certain niveau de performance.

2.1. Distribution de dividendes

La société FINZZLE CAPITAL a effectué la distribution d'un dividende au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024 pour un montant de 6 052 K€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2.2. Management Package et attribution d'actions gratuites

Un « management package » (Manpack24) mis en place en 2024, une provision correspondant à une quote-part de la contribution patronale devant être versée par FINZZLE GROUPE à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuite a été enregistrée. La provision est présentée à hauteur de 55 K€ sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

2.3. Mise en « Run off » de l'activité de Promotion Immobilière

Le Groupe FINZZLE a décidé de se désengager progressivement de son activité de promotion immobilière. Le Groupe a constaté 2 322 K€ de charges exceptionnelles correspondant aux frais engagés sur les programmes abandonnés et aux provisions pour dépréciation des fonciers et dépenses stockées que le groupe souhaite revendre.

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

3.1. Référentiel comptable

3.1.1. Base de préparation des états financiers consolidés

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

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

3.1.2. Utilisation d'estimations de la Direction

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

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

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

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Dates de clôture

Les présents comptes consolidés ont été établis sur la base des comptes sociaux des sociétés filiales de la société FINZZLE CAPITAL. Tous ces comptes, arrêtés au 31 décembre 2024, couvrent une période de 12 mois, à l'exception de FINZZLE DIGITAL et sa participation STARTING BLOCK, acquises en avril 2024, qui couvrent une période de 8 mois.

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

Les états financiers utilisés au titre de l'information comparative sont ceux clos au 31 décembre 2023, couvrant un période de 12 mois, à l'exception de TERAMAC qui couvre une période de 10 mois.

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

3.2.2. Méthodes de consolidation

3.2.3. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale

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

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

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

L'intégration globale consiste à :

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

3.2.4. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle

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

L'intégration proportionnelle consiste à :

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

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

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

3.2.5. Participations sous influence notable : mise en équivalence

Sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

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

La mise en équivalence consiste à :

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

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

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

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

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

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

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

3.2.6. Élimination des opérations intra groupe

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

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

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

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

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

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

Le *put* sur minoritaires a fait l'objet d'une réévaluation par la Direction au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024.

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

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

- Des situations comptables au 31 janvier 2022 de 2,1 M€ établies selon les principes comptables définis ci-après en Note 3.3 ;

- De la reconnaissance des actifs incorporels tels que les relations contractuelles pour un montant de 2,9 M€ ;

- Les relations contractuelles sur les clients n'ont pas été valorisés compte tenu d'absence de récurrence des prestations de services réalisées auprès des clients ;

- De la reconnaissance des stocks de foncier de produits finis pour un montant de 2,6 M€, dont 1,2 M€ ont été vendus 2022 faisant apparaître une marge non significative, n'ayant pas de visibilité sur la marge future sur les biens immobiliers restants les stocks n'ont donc pas été réévalués ;

- De la reconnaissance des stocks de prestations de services en cours de réalisation au 1er février 2022 évaluées au taux d'avancement à cette date. Les marges réalisées sur les prestations de services en cours au 1er février 2022 sont comprises dans la valeur d'entrée des stocks. Le carnet de commande relatif aux contrats de prestations de service a été valorisé sur la base du taux d'avancement réel à la date du 1er février 2022 sans réévaluation effectuée ;

- De la dépréciation de l'option BSA Air pour 0,1 M€ (cf. Note 5.3) ;

- D'un *put* sur minoritaire évalué initialement au 31 décembre 2022 pour une valeur de 8,5 M€ et réévalué par la Direction à la somme de 849 K€ au 31 décembre 2023.

La Direction dispose d'une période se terminant à la date de clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023, pour déterminer le coût d'acquisition définitif, en particulier l'évaluation du put sur minoritaires, et la juste valeur définitive des actifs et passifs acquis. A l'issue de cette période, la réévaluation du *put* sur minoritaires est comptabilisée en résultat financier de la période.

Au 31 décembre 2024, le put sur minoritaire est réévalué par la Direction à la somme de 851 K€.

L'écart d'acquisition reconnu pour la différence entre le coût d'acquisition des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS et ses filiales et la valeur des actifs et passifs acquis au 1er février 2022 est de 16.8 M€. Cet écart d'acquisition correspond aux éléments incorporels non identifiables notamment le savoir-faire et le fonds commercial de GROUPE COLOCATERE, et est à durée de vie indéfinie donc non amorti. Cet écart d'acquisition est comptabilisé dans les immobilisations incorporelles.

3.2.8. Intérêts minoritaires

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

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

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

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

3.3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.3.1. Comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du règlement ANC 2018.07 relatif au plan comptable général.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

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

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

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

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

(cf. modalités d'application en note 3.3.8)

3.3.2. Ecart d'acquisition

3.3.3. Evaluation initiale

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

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

Le Groupe évalue les actifs et passifs identifiables de l'entité acquise à leur juste valeur à la date d'acquisition. La Direction réalise à la date d'acquisition des évaluations des ensembles immobiliers, des marques et licences exploitées, et des évaluations des fonds de commerce.

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

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

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

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

3.3.4. Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

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

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

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

valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE ou de l'UGT FINZZLE DIGITAL.

3.3.5. Autres immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.6. Contrats de location

3.3.6.1. Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

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

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

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

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

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

3.3.6.2. Contrats de location simple

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

3.3.7. Dépréciation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés, à durée de vie définie ou indéfinie, font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe des indices de pertes de valeur, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, et que leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.8. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de :

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

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

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

3.3.9. Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participations, (cf. Note 3.3.7.)

3.3.10.Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

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

3.3.11.Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

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

3.3.12.Valeurs mobilières de placement

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

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

3.3.13.Disponibilités

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

3.3.14.Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée dès qu'il existe une obligation, nettement précisée quant à son objet, résultant d'événements survenus ou en cours, et rendant probable une sortie de ressources mais dont l'échéance reste incertaine. Le montant provisionné est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date de clôture, en excluant les produits éventuellement attendus. Chaque risque ou charge fait l'objet d'une évaluation au cas par cas à la date de clôture et les provisions sont ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

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

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

3.3.15.Engagements de retraite

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

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

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie activité des salariés. L'incidence des variations d'hypothèses actuarielles et le coût des services passées sont constatés immédiatement en compte de résultat. Ces engagements sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. Les hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite sont présentées en Note 5.15.11.

3.3.16.Dettes financières

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

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

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

3.3.17.Fiscalité

3.3.18.Impôts différés

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

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

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

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

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

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

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

3.3.19.Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés FINZZLE GROUPE, STELLIUM IMMOBILIER, STELLIUM COURTAGE, STELLIUM INVEST, IMODEUS, IMODEUS INVEST, LE PARVIS FORMATION, PRODEMIAL et 5F.

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2022 et concerne l'intégralité des sociétés du périmètre COLOSSEUM : COLOSSEUM, GROUPE COLOCATERE, COLOCATERE SARL, COLOCATERE EXPLOITATION et LES 4 FANTASTIQUES.

Les conventions d'intégration fiscale prévoient essentiellement :

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

3.3.20.Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

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

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

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

- Activité des biens immobiliers :

Les ventes et rénovations de biens immobiliers sont évalués selon la méthode à l'avancement décrite dans la Note 3.3.10.

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement des coûts comprenant aux travaux réalisés par les sous-traitants, à la livraison du mobilier, et à la facturation des frais d'ingénierie correspondant aux études de faisabilité, de réalisation des plans de rénovation. Le chiffre d'affaires de l'activité de marchand de bien est reconnu à l'acte des lots vendus.

- Activité de gestion et de location :

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

3.3.21.Résultat financier

Le résultat financier comprend les éléments encaissés suivants :

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

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

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

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

3.3.22.Résultat exceptionnel

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

4. Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 inclut :

- 59 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 41 sociétés civiles ;
- 1 société civile consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- 38 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 38 sociétés civiles.

4.1. Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

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

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

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

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Finzzle Capital 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	482 724 812	Mère	Mère	IG
SAS Cap Valeur 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	491 949 822	91,65%	91,65%	IG
SAS Finzzle Groupe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	413 583 022	90,44%	90,44%	IG
SAS Stellium Immobilier 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	2	384 850 095	90,40%	99,96%	IG
SAS Stellium Courtage 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	3	421 956 509	90,43%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	8	538 449 612	90,44%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	4	842 612 707	90,44%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	5	420 609 554	90,44%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	399 198 571	90,44%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	9	753 459 627	90,44%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	10	810 852 129	90,44%	100,00%	IG
SAS Colosseum (4) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	907 865 828	89,51%	100,00%	IG
SAS Groupe Colocatere (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SAS	11	538 593 419	89,51%	100,00%	IG
SARL Colocatere (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	538 931 759	89,51%	100,00%	IG
SARL Colocatere Exploitation (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	843 680 398	89,51%	100,00%	IG
SARL Les 4 Fantastiques (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	11	878 418 052	89,51%	100,00%	IG
SAS Les 5F 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	925 585 302	90,44%	100,00%	IG
SAS Finzzle Digital 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	788 778 686	90,44%	100,00%	IG
SAS Starting Blocks 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	894 098 524	90,44%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Domaine du Yearling (1) (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	441 821 048	72,80%	99,50%	IG
SCI Aquillon (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	494 193 659	80,94%	99,50%	IG
SCI Via Aurélia (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	497 792 077	84,56%	99,95%	IG
SCCV Roques 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	881 104 632	90,44%	100,00%	IG
SCCV Les Cottages de la Baule 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	884 252 370	72,35%	80,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	499 635 084	82,75%	99,50%	IG
SCCV Equinoxe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	888 978 590	90,44%	100,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 206 693	81,40%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 711 585	89,99%	99,50%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	501 691 976	84,56%	99,95%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	502 833 627	86,82%	99,50%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	503 540 460	84,56%	99,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	505 032 243	89,99%	99,50%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	509 713 210	84,56%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	512 681 438	84,56%	99,50%	IG
SCCV Le Jardin d'Ondine (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	499 286 029	75,97%	90,00%	IG
SCI Résidence le Ronsard (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	517 674 297	89,99%	99,50%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Canopée 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 719 052	45,22%	50,00%	IG
SCCV Oxalis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 400 237	90,44%	100,00%	IG
SCI LC2 Lentilly (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	532 422 029	90,35%	99,90%	IG
SCCV Ancolie (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 518 079	90,44%	100,00%	IG
SCCV NEW CASTEL (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 393 860	Sortante en cours d'exercice		
SCCV L'Ecrin 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 950 784	90,39%	99,95%	IG
SCCV Horizon de sable 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	838 871 424	90,39%	99,95%	IG
SCCV Ker roz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	852 297 720	90,39%	99,95%	IG
SNC Albatros 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 305 102	90,39%	99,95%	IG
SNC Evasion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 603 589	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Eden 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 607 481	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Efflorescence 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 593 210	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Envogue 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	897 726 519	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Orangerie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 055 573	40,70%	45,00%	IP
SCCV Venelle du Parc 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	903 030 526	90,39%	99,95%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Logis Catala 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 115 922	90,39%	99,95%	IG
SCCV Oceane 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 455	90,44%	100,00%	IG
SCCV Garance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 298 352	90,44%	100,00%	IG
SCCV Oxygene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 448	90,44%	100,00%	IG
SCCV Ebene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	907 679 112	90,44%	100,00%	IG
SCCV Hermine 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 460 628	90,44%	100,00%	IG
SCCV Cirera 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	911 901 031	90,44%	100,00%	IG
SCCV Orion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 097	90,44%	100,00%	IG
SCCV Cabestan 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 071	90,44%	100,00%	IG
SCCV Le Chanceolor 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 055	90,44%	100,00%	IG
SCCV Aigue Marine 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 438 764	90,44%	100,00%	IG
SCCV Fleurs blanches 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 453 011	90,44%	100,00%	IG
SCCV Abelia 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 362 843	90,44%	100,00%	IG
SCCV Ambrosia 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 405 410	90,44%	100,00%	IG
SCCV Botaniste 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	981 260 235	90,44%	100,00%	IG
SCCV Cassiopee 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	979 380 771	90,44%	100,00%	IG
SCCV Gwelva 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	979 162 328	90,44%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Les Jardins de l'Annonciation 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 712 051	90,44%	100,00%	IG
SCCV Les Jardins de Bellevigvy 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 403 449	90,44%	100,00%	IG
SCCV Topaze 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 012 448	90,44%	100,00%	IG
SNC Le Grand Large 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	922 184 601	49,74%	55,00%	IG
SCCV Arboretum 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	950 721 209	90,44%	100,00%	IG
SCCV Au fil de l'eau 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	950 721 423	90,44%	100,00%	IG
SAS Teramac Ld lambezen, 29570 Canaret-sur-Mer	SAS	7	830 615 407	90,44%	55,00%	IG

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

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

(3) La société FINZZLE GROUPE dispose d'un contrôle de 100% sur la société COLOSSEUM et ses filiales au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et de l'engagement de réalisation des promesses d'achat portant sur 45% des actions de COLOSSEUM détenues par un actionnaire minoritaire au 1er février 2022 (cf. Note 3.2.7).

Le taux d'intérêt dans COLOSSEUM et ses filiales est de 98,97% au 31 décembre 2024 comme au 31 décembre 2023, suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de GROUPE COLOCATERE en 2022 (cf. Note 5.10.2).

4.2. Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
SAS Finzzle Digital	100%	Prise de participation	2 562 K€
SAS Starting block	100%	Prise de participation	10 K€

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
SCI Domaine du Yearling	81%	81%	
SCI Résidence le Ronsard	100%	100%	
SCI LC2 Lentilly	100%	100%	
SCCV Ancolie	100%	100%	

4.3. Sociétés non consolidées

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées.

5. Informations relatives aux postes du bilan

5.1. Immobilisations incorporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Ecart d'acquisition (1)	37 165			3 267	2	40 434
Logiciels	7 572	1 199	(131)	8	26	8 674
Dont location financement	*2 219*					*2 219*
Portefeuille agent commercial (2)	1 434					1 434
Relations contractuelles (3)	2 920					2 920
Immob. incorporelles en cours	341	197	(194)		(26)	317
Amortissement	(19 887)	(990)	126			(20 751)
Dont location financement	*(2 219)*					*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 441)*					*(14 441)*
Total net	**29 545**	**405**	**(199)**	**3 275**	**2**	**33 029**

(1) L'écart d'acquisition comptabilisé dans l'UGT FINNZLE GROUPE n'est plus amorti à compter du 1er janvier 2023. La Direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2024.

Le détail des écarts d'acquisition est présenté ci-dessous :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2024
Finzzle Groupe	20 021	676			20 697
Imodeus	92				92
Stellium Immobilier	213				213
Groupe Colocatere (a)	16 839				16 839
Finzzle Digital (b)				2 593	2 593
Amortissement	(14 441)				-14 441
Total	**22 724**	**676**	**0**	**2 593**	**25 993**

(en millieurs d'euros)	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dot.	Cumul Amort.	Valeur nette
Finzzle Groupe	14/06/2025	20 697	15 ans		(14 136)	6 561
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans		(92)	
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans		(213)	
Groupe Colocatere (a)	01/02/2023	16 839	illimitée			16 839
Finzzle Digital (b)	22/04/2024	2 593	illimitée			2 593
Total		**19 737**			**(14 441)**	**25 993**

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

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 31 décembre 2024 et la valeur d'utilité obtenue par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés est supérieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE

(b) Ecart d'acquisition initial suite à l'acquisition de la société FINZZLE DIGITAL et sa filiale STARTING BLOCK. Le Groupe dispose d'un délai courant jusqu'au 31 décembre 2025 pour déterminer le prix d'acquisition définitif et pour déterminer la juste valeur des actifs et passifs identifiables.

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

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

Les variations de l'exercice précédent sont les suivants :

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

5.2. Immobilisations corporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Installations techniques	108	2				110
Autres immob. corporelles	5 294	631	(137)	85		5 873
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours						
Avances et acompte sur immo corp	4	35				39
Amortissements	(3 570)	(542)	53	(58)		(4 117)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**1 836**	**127**	**(84)**	**27**		**1 905**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Installations techniques	3	7		98		108
Autres immob. corporelles	4 411	396	(33)	263	256	5 293
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours	256				(256)	
Avances et acompte sur immo corp		4				4
Amortissements	(2 851)	(545)	30	(199)	(5)	(3 570)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**1 819**	**(138)**	**(3)**	**162**	**(5)**	**1 836**

5.3. Immobilisations financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Titres de participation non consolidés (1)	100	0	(0)	0		100
Créances rattachées à des part. (2)	2 870	3 481	(4 055)		(7)	2 291
Autres immobilisations financières	322	21	(1)	1		344
Total des immobilisations financières brutes	**3 293**	**3 502**	**(4 056)**	**1**	**(7)**	**2 734**
Dépr. des titres non consolidés (1)	(99)		1		2	(97)
Dépr. des créances	(269)		198		(2)	(73)
Dépr. des autres immobilsations fi.						
Total des dépréciations	**(368)**		**198**		**(0)**	**(170)**
Total des immobilisations financières nettes	**2 925**	**3 502**	**(3 857)**	**1**	**(7)**	**2 564**

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

(2) Au 31 décembre 2024, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 2 291 K€ en 2024 contre 2 870 K€ en 2023.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivants :

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

5.4. Titres mis en équivalence

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Distribution	Résultat	Var. de périm	31 décembre 2024
43 sociétés de promotion immobilière	87	(48)	26	(2)	65
Total	**87**	**(48)**	**26**	**(2)**	**65**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

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

5.5. Stocks et en cours

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation (1)
Programmes en cours de construction (1)	23 268	27 826	(4 558)
Dépréciation (2)	(1 530)	(304)	(1 226)
Valeur nette	**21 738**	**27 522**	**(5 784)**
Prestations de services en cours (3)	3 531	4 033	(502)
Stocks de marchandises			
Dépréciation	(2 472)	(569)	(1 904)
Stocks nets	**22 797**	**30 986**	**(8 189)**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de (4 558) K€.

(2) Les stocks relatifs à 9 programmes immobiliers sont dépréciés pour un montant total de (1 530) K€ au 31 décembre 2024.

(3) Stocks de prestations de services en cours portés par IMODEUS INVEST. La variation de stocks de (502) K€ au 31 décembre 2024 est présentée en compte de résultat dans la rubrique « Production stockée ».

5.6. Avances et acomptes versés

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Avances aux conseillers	25	2
Autres avances et acomptes	100	113
Avances et acomptes	**125**	**115**

5.7. Créances clients

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Créances clients et comptes rattachés	54 168	34 196
Dépréciation pour créances douteuses	(1 163)	(1 541)
Créances clients nettes	**53 005**	**32 656**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2024 à 23 698 K€ contre 14 793 K€ au 31 décembre 2023 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir Note 5.12) pour des montants respectifs de 20 042 K€ au 31 décembre 2024 et de 13 160 K€ au 31 décembre 2023.

Les créances des sociétés de distribution s'élèvent à 27 135 K€ au 31 décembre 2024 contre 17 074 K€ au 31 décembre 2023.

Les créances clients issues du GROUPE COLOCATERE et ses filiales s'élèvent à 1 894 K€ au 31 décembre 2024 contre 2 012 K€ au 31 décembre 2023.

5.8. Autres créances et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Comptes courants (1)	177	162
Personnel et organismes sociaux débiteurs	20	39
Créance sur l'Etat (2)	5 932	5 669
Autres créances (3)	3 232	2 669
Charges constatées d'avance (4)	1 329	1 684
Impôts différés actif	1 292	884
Autres créances brutes	**11 981**	**11 107**
Dépréciation des autres créances	(1 736)	(1 736)
Autres créances nettes	**10 245**	**9 371**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 177 K€ au 31 décembre 2024.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues, au 31 décembre 2024, par les SCI pour un montant de 2 667 K€ et par les autres sociétés pour un montant de 3 196 K€.

(3) Au 31 décembre 2024 les autres créances concernent principalement :

- 1 435 K€ de créances auprès de NEOM INDUSTRIE qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% ;
- 671 K€ de cautions reçues des colocataires/locataires et 101 K€ de cautions reçues des propriétaires de COLOCATERE SARL dans le cadre de la comptabilité mandate ;
- 264 K€ de QP sur croupiers avancé.

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

L'échéance des autres créances et comptes de régularisation est à moins d'un an.

5.9. Trésorerie nette

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
SICAV & OPCVM	30 295	15 970
Dépréciations	0	0
Disponibilités	24 415	23 532
Intérêts courus non échus sur disponibilités	135	21
Trésorerie active (1)	**54 844**	**39 523**
Découvert bancaire	(2 831)	(4 456)
Intérêts courus non échus passif		
Trésorerie passive (2)	**(2 831)**	**(4 456)**
Trésorerie nette	**52 014**	**35 068**

(1) Dont 3 204 K€ au 31 décembre 2024, et 937 K€ au 31 décembre 2023, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(2) Dont 1 853 K€ au 31 décembre 2024 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain lié à la promotion immobilière et 966 K€ de crédits liés à l'activité de marchands de biens. Les crédits d'accompagnements s'élevaient à 2 119 K€ au titre de la promotion immobilière et 2 313 K€ au titre de l'activité de marchands de biens au 31 décembre 2023.

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

5.10.1. Composition du capital social

		En nombre de titres				
Catégories de titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	annulés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions vote simple, Catégorie A	0,5	5 932 896				5 932 896
Total		**5 932 896**				**5 932 896**

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

5.10.2. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Capitaux propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2022	**35 597**	**1 699**	**21 268**	**58 565**	**2 687**	**61 251**
Résultat net de l'exercice			8 754	8 754	1 288	10 042
Distributions de dividendes (1)			(5 043)	(5 043)	(2 547)	(7 590)
Variations de périmètre			(0)	(0)	1 456	1 470
Au 31 décembre 2023	**35 597**	**1 699**	**24 980**	**62 276**	**2 883**	**65 173**
Résultat net de l'exercice			17 455	17 455	1 804	19 258
Distributions de dividendes (2)			(6 052)	(6 052)	(141)	(6 193)
Variations de périmètre			(0)	(0)	(280)	(280)
Au 31 décembre 2024	**35 597**	**1 699**	**36 383**	**73 678**	**4 266**	**77 959**

(1) La société FINZZLE CAPITAL a effectué la distribution d'un dividende au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2023 pour un montant de 5 043 K€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

(2) La société FINZZLE CAPITAL a procédé à la distribution d'un dividende de 6 052 K€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

5.10.3.Tableau de variation des intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2022	2 687
Résultat de l'exercice	1 288
Variations de périmètre	1 456
Distribution de dividendes	(2 547)
Intérets minoritaires au 31/12/2023	2 883
Résultat de l'exercice	1 804
Variations de périmètre	(280)
Distribution de dividendes	(141)
Intérets minoritaires au 31/12/2024	4 266

5.11. Provisions

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Sociétés mises en équivalence	68					68
Indemnité départ retraite (1)	403	135	(54)			484
Provisions pour litiges	903	341	(450)			793
Autres prov. pour risques et charges	551	42	(300)			293
Provisions pour risques et charges	**1 925**	**517**	**(804)**			**1 638**
Contribution sociale sur AGA (2)		55				55
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation		**55**				**55**
Total Provisions	**1 925**	**572**	**(804)**			**1 693**

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

- taux d'actualisation : 3,38 % ;
- taux de turnover moyen : 5,56 % pour l'ensemble des salariés ;
- taux de revalorisation des salaires : 2,97 % ;
- âge de départ à la retraite à 64 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales moyen 45 %.

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

(2) Contribution patronale estimée sur les AGA et enregistrées au *prorata temporis* de la période d'acquisition.

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Indemnité départ retraite	315	153	(64)			403
Sociétés mises en équivalence	68					68
Autres prov. pour risques et charges	638	978	(162)			1 454
Provisions pour risques et charges	**1 021**	**1 131**	**(226)**			**1 925**
Contribution sociale sur AGA	1 799		(1 799)			
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**1 799**		**(1 799)**			
Total Provisions	**2 820**	**1 131**	**(2 025)**			**1 925**

5.12. Avances et acomptes reçus

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Avances et acomptes reçus	20 063	13 181
Avances et acomptes reçus (1)	**20 063**	**13 181**

(1) Dont 20 042 K€ reçus au titre des opérations de promotions et 21 K€ ont été reçus par STELLIUM FINANCEMENT au 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2023, 13 160 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 21 K€ d'avances ont été reçus par STELLIUM FINANCEMENT. (cf. Note 5.6).

5.13. Dettes financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Emprunts seniors (1)	10 320	0	(1 680)			8 640
Emprunt auprès établ. de crédit (2)	1 761	2 660	(1 086)	0		3 336
Prêt Garanti par l'Etat (3)	4 456	0	(1 495)	0		2 960
Dettes sur acq. de titres de part. (4)	849	500		0		1 351
Dépôts et cautionnements reçus	61	18		0		79
Concours bancaires courants (5)	4 455		(1 625)	0		2 830
Intérêts courus sur emprunts	68	54	(68)			54
Emprunts et dettes financières	**21 971**	**3 232**	**(5 954)**	**0**	**0**	**19 250**
Total des Dettes financières	**21 971**	**3 232**	**(5 954)**	**0**	**0**	**19 250**

(1) La société COLOSSEUM a souscrit un emprunt bancaire Senior auprès d'un pool de banques françaises pour un montant de 12 000 K€ dont une tranche A de 8 400 K€ à rembourser sur 5 années et une tranche B de 3 600 K€ est à rembourser in fine en février 2026.

La tranche A fait l'objet d'un taux d'intérêt à 1,45% ajusté du calcul du ratio R1 et du taux EURIBOR 3 mois et la tranche B d'un taux d'intérêt à 1,75% et du taux EURIBOR 3 mois.

Dans le cadre du contrat de prêt senior, le Groupe a l'obligation de respecter des ratios financiers (*covenant*).

Le groupe a obtenu le 19 avril 2024 un accord de report (*waiver*) de l'exigibilité du remboursement anticipé de la dette dans la mesure où ces ratios financiers n'étaient pas respectés au 31 décembre 2023. La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévus au contrat.

Les ratios financiers ne sont pas respectés au 31 décembre 2024. La direction a obtenu le 20 juin 2025 un accord de report de l'exigibilité (*waiver*) du remboursement anticipé de la dette senior.

La société FINZZLE GROUP a souscrit un emprunt auprès de CIC pour un montant de 2 450 K€ dont 2 400 K€ ont été tirés à la clôture du 31 décembre 2024. Le solde de l'emprunt se porte à 1 050 à la clôture du 31 décembre 2024.

La société FINZZLE GROUP a également souscrit au cours de l'exercice un emprunt auprès de la BNP pour un montant de 2 500 K€. Le capital restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à 2 125 K€.

(2) Les sociétés STELLIUM IMMOBILIER et GROUPE COLOCATERE ont respectivement souscrit des prêts garantis par l'Etat (PGE) pour un capital initial de 5 M€ et 1 M€. Le capital restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à 2 518 K€ pour STELLIUM IMMOBILIER et 442 K€ pour GROUPE COLOCATERE.

(3) Dettes relatives à l'engagement d'acquisition des titres COLOSSEUM auprès d'un minoritaire pour un montant de 851 K€ et à un complément de prix relatif à l'acquisition de FINZZLE DIGITAL pour un montant de 500 K€.

(4) Les concours bancaires courants correspondent à des crédits d'accompagnement relatifs à la promotion immobilière par les SCI et par les sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F (cf. Note 0)

Echéances des dettes financières :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Emprunts seniors (1)	8 640	8 640		
Emprunt auprès établissement de crédit	3 336	1 200	2 136	
Prêt Garanti par l'Etat	2 960	1 506	1 454	
Dettes sur acquisition de titres de participations	1 351		1 351	
Dépôts et cautionnements reçus	79			79
Concours bancaires courants	2 830	2 830		
Intérêts courus sur emprunts	54	54		
Total des Dettes financières	**19 250**	**14 230**	**4 941**	**79**

(1) La dette senior est présentée en moins d'un an compte tenu du non-respect des ratios financiers R1 et R2 au 31 décembre 2024. Les porteurs de la dette senior ont confirmé le 19 avril 2024 la renonciation de l'exigibilité anticipée de la dette senior suite au non-respect des ratios financiers au 31 décembre 2023. La Direction a obtenu le 20 juin 2025 un accord de report de l'exigibilité (*waiver*) du remboursement anticipé de la dette senior. La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévus au contrat, c'est-à-dire un remboursement de la dette senior pour 1 680 K€ à moins d'un an et un remboursement de 6 960 K€ entre 1an et 5 ans.

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Emprunts seniors	12 000	0	(1 680)			10 320
Emprunt auprès établ. de crédit	2 480	0	(718)	0		1 761
Prêt Garanti par l'Etat	5 940	0	(1 484)	0		4 456
Dettes sur acq. de titres de part.	8 570	0		(7 721)		849
Dépôts et cautionnements reçus	45	16		0		61
Concours bancaires courants	3 542	913		0		4 455
Intérêts courus sur emprunts	21	68	(21)			68
Emprunts et dettes financières	**32 598**	**997**	**(3 903)**	**(7 721)**	**0**	**21 971**
Total des Dettes financières	**32 598**	**997**	**(3 903)**	**(7 721)**	**0**	**21 971**

5.14. Dettes fournisseurs

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dettes fournisseurs	36 004	31 083
Dettes fournisseurs	**36 004**	**31 083**

5.15. Autres dettes et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dettes sociales	5 479	5 118
Dettes fiscales (1)	9 351	4 088
Créditeurs divers (2)	2 812	1 824
Comptes courants (3)	1 654	573
Autres dettes	81	83
Dettes rattachées à des participations	92	59
Produits constatés d'avance	4 125	1 937
Autres dettes présentées en BFR	**23 595**	**13 682**
Associés - Dividendes à payer	0	(0)
Fournisseurs d'immobilisations	29	42
Impôts différés passif	0	(0)
Autres dettes totales	**23 624**	**13 723**

(1) Les dettes fiscales concernent des dettes de TVA dans les SCI pour un montant de 2 355 K€ et les sociétés commerciales pour un montant de 4 897 K€ et l'impôt sur les sociétés pour un montant de 1 893 K€.

(2) Au 31 décembre 2024, les autres dettes concernent :

- Les dettes de charges locatives et des propriétaires de COLOCATERE SARL dans le cadre de la comptabilité mandante ;
- Les avoirs à établir ;
- Les appels de fonds des clients à l'avancement pour les SCI.

(3) Comptes courants hors groupe.

L'échéance des autres dettes et comptes de régularisation est à moins d'un an.

6. Informations relatives aux postes du compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

Voir détail en Note 8.1 Information sectorielle.

6.2. Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Production stockée (1)	(3 340)	(3 801)
Production immobilisée	343	230
Transfert de charges	326	396
Autres produits (2)	372	1 247
Total	**(2 299)**	**(1 928)**

(1) Au 31 décembre 2024, la production stockée est principalement portée par les sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F pour un montant de (2 576) K€. Elle est également liée à la cession de foncier sur la SCCV ANCOLI et la SCCV RESIDENCE LE RONSARD pour (395) K€.

(2) Dont 60 K€ de subvention d'exploitation au 31 décembre 2024 contre 101 K€ au 31 décembre 2023.

6.3. Achats consommés

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Achats de marchandises	(216)	(183)
Achats d'études et prestations de services	(73)	67
Achats de travaux et sous-traitance	(12 183)	(15 742)
Achats non stockés de matières et fournitures	(607)	(582)
Variation stocks de marchandises		(1)
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(23 993)	(14 570)
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	8	9
Total	**(37 064)**	**(31 002)**

6.4. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Rémunérations du personnel	(14 621)	(13 583)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(5 736)	(5 760)
Autres charges de personnel	(553)	(448)
Participation des salariés	(1 034)	(638)
Total	**(21 944)**	**(20 428)**

6.5. Autres charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Sous-traitance	(2 871)	(2 589)
Locations immobilières et charges locatives	(2 922)	(3 936)
Locations mobilières et charges locatives	(580)	(692)
Autres services extérieurs	(2 555)	(2 672)
Primes d'assurances	(1 047)	(929)
Autres services extérieurs	(128)	(136)
Personnel détaché et interimaire	(182)	902
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(72 003)	(65 008)
Publicité, publications, relations publiques	(1 056)	(991)
Transport	(40)	(21)
Déplacements, missions et réceptions	(3 339)	(4 041)
Frais postaux et frais de télécommunications	(183)	(173)
Frais bancaires	(224)	(210)
Autres charges externes	(925)	(1 037)
Autres charges	(581)	(350)
Total	**(88 637)**	**(81 881)**

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dotations aux amort. & dépré. s/immobilisations	(1 522)	(1 523)
Dotations aux amortissements nettes	**(1 522)**	**(1 523)**
Dotations prov. dépréciations s/actif circulant (1)	(1 923)	(770)
Dotations aux provisions (2)	(527)	(830)
Reprises prov. dépréciations s/actif circulant (3)	616	1 593
Reprise de provision sur immos		
Reprises aux provisions (4)	498	214
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**(1 335)**	**208**
Total dotations nettes	**(2 857)**	**(1 315)**

(1) Dont (1 923) K€ de dotation aux dépréciations des stocks de l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre (739) K€ au 31 décembre 2023 ;

(2) Dont (164) K€ de dotations aux provisions sur l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre (468) K€ au 31 décembre 2023. Et dont (135) K€ de dotation concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2024 contre (123) K€ au 31 décembre 2023 ;

(3) Dont 238 K€ de reprise aux dépréciations des stocks de l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre 1 536 K€ au 31 décembre 2023 ;

(4) Dont 274 de reprise de provisions sur l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre 72 K€ au 31 décembre 2023. Et dont 54 K€ de reprise concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2024 contre 64 K€ au 31 décembre 2023.

6.7. Résultat financier

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges d'interêts sur emprunts bancaires	(615)	(619)
Charges nettes sur cessions de VMP		(1 494)
Ch. financières liées à l'activité de promotion immob. (1)	(434)	(269)
Ch. financières liées à l'activité de marchand de biens (2)	(106)	(116)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions		(18)
Charges financières	**(1 155)**	**(2 517)**
Produits financiers des participations non consolidées		
Autres intérêts et produits assimilés	757	404
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	415	74
Reprises dépréciations et provisions	119	1 898
Produits financiers	**1 292**	**2 376**
Total	**137**	**(141)**

(1) Dont (434) K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI au 31 décembre 2024 contre (257) K€ au 31 décembre 2023.

(2) Dont (106) K€ de charges financières liées à l'activité de marchand de biens des sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F au 31 décembre 2024 contre (116) K€ au 31 décembre 2023.

6.8. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges exceptionnelles sur opération de gestion (1)	(1 587)	(717)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(2)	
Dotations exceptionnelles (2)	(1 455)	(300)
Résultat de liquidation des sociétés (3)	344	(2 177)
Valeur comptable des immobilisations cédées	(359)	(3)
Charges exceptionnelles	**(3 058)**	**(3 197)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion (4)	175	29
Produits de cession des immobilisations	327	6
Autres reprises exceptionnelles (5)	300	19
Produits exceptionnels	**802**	**54**
Total	**(2 257)**	**(3 143)**

(1) Au 31 décembre 2024, le poste « Charges exceptionnelles sur opération de gestion » comprend :

- (250) K€ lié au règlement d'une composition administrative sur STELLIUM INVEST ;
- (46) K€ de rappel d'impôts (CVAE) ;
- (356) K€ de surcoût exceptionnel de chantier lié à la défaillance de sous-traitant sur GROUPE COLOCATERE SAS ;
- (876) K€ sur les SCI et les sociétés commerciales de l'activité de promotion immobilière.

(2) Dont (1 455) K€ de dépréciation exceptionnelle sur les SCI ;

(3) Dont 248 K€ de résultat de liquidation des SCI au 31 décembre 2024 contre 48 K€ au 31 décembre 2023 ;

(4) Dont 140 K€ d'indemnisation lié à la tempête Ciaran.

(5) Dont 300 K€ de reprise aux provisions pour litiges sur STELLIUM INVEST.

6.9. Impôt sur les résultats

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges d'impôts exigibles	(7 904)	(4 463)
(Charges) produits nets d'impôts différés	1 192	91
Total	**(6 712)**	**(4 372)**

La preuve d'impôt s'analyse de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net comptable	**19 258**	**10 042**
Intérêts minoritaires	1 804	1 288
Impôt sur les résultats	(6 712)	(4 372)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**24 167**	**13 126**
Taux d'impôt	25,00%	25,00%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(6 042)**	**(3 282)**
Produits régimes meres et filles	(50)	(391)
Effet du résultat des SCI		(6)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	14	23
Effet des minoritaires	(451)	
Différences permanentes	(227)	(293)
Résultat de déconsolidation	38	
Résultat de dilution	24	(633)
Produits liés à l'application du régime fiscal de Groupe	205	102
Déficits nés sur la période et non reconnus		(2)
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus		108
Crédits d'impôts	26	(120)
Effet de la contribution sociale	(201)	122
Elimination des cessions interne de titres	(10)	
Frais d'acquisition	(18)	
Autres différences	(20)	
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(6 711)**	**(4 372)**

6.9.1. Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

(en milliers d'euros)	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	1 138	285	
Frais d'acquisitions	372	93	
Engagements de retraite	460	122	
Fiscalisation des SCCV	(1 004)	(251)	
Autres retraitements de consolidation	(24)	(6)	
Activation des déficits fiscaux	4 200	1 050	
Total		**1 292**	

Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables des sociétés du groupe Colocatère s'élèvent à hauteur de 1 050 K€ au 31 décembre 2024 compte tenu des perspectives de récupération sur les prochains exercices fiscaux contre 433 K€ au 31 décembre 2023.

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

Le groupe d'intégration fiscale FINZZLE GROUPE ne dispose plus de déficit fiscal reportable au 31 décembre 2024 suite à l'utilisation totale du déficit sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	Résultat	Var. de périm	Autres	31 décembre 2024
Impôts différés actif	884	391	16	(0)	1 292
Impôts différés passif	0	(0)			(0)
Total	**885**	**391**	**16**	**(0)**	**1 292**

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

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

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Acquisition d'immo. Incorp.et avances et hors location financement	5.1	(1 395)	(774)
Acquisition d'immo. Corp. et avances et hors location financement	5.2	(668)	(408)
Acquisition d'immobilisations financières	5.3	(21)	(42)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		(13)	(380)
Total		**(2 097)**	**(1 604)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits de cession d'immobilisations incorporelles	6.8	5	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles	6.8	3	6
Produits de cession des titres consolidés		319	0
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		**327**	**6**

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

VARIATION DE PERIMETRE *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Coût d'acquisition des titres de TERAMAC		(736)
Trésorerie acquise sur acquisition TERAMAC		40
Coûts d'acquisition des titres FINZZLE GROUPE par FINZZLE CAPITAL		(756)
Coût d'acquisition des titres FINZZLE DIGITAL	(2 500)	
Frais d'acquisition des titres FINZZLE DIGITAL	(62)	
Trésorerie acquise sur acquisition FINZZLE DIGITAL	425	
Coût d'acquisition des titres FINZZLE GROUPE par CAP VALEUR	(979)	
Total	**(3 116)**	**(1 452)**

7.3. Dotations nettes aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Amortissement sur écart d'acquisition	5.1	0	0
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	5.1	990	977
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	5.2	542	545
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	5.3	(198)	19
Dotations nettes aux provisions	5.11	(232)	(895)
TOTAL		**1 101**	**647**

7.4. Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2023	Var. BFR	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Stocks	5.5	30 986	(8 189)	0	0	22 797
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	5.7 & 5.12	19 476	13 124	344	0	32 942
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	5.8	8 488	463	(4)	7	8 953
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	5.6 & 5.14	30 969	4 906	5	(0)	35 879
Autres dettes et comptes de régularisation	5.15	13 682	9 623	261	29	23 595
TOTAL		**14 299**	**(9 132)**	**74**	**(22)**	**5 219**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	Var. BFR	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Stocks	5.5	24 964	5 214	808	0	30 986
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	5.7 & 5.12	25 893	(6 443)	26	0	19 476
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	5.8	7 070	1 411	6	0	8 488
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	5.6 & 5.14	33 054	(2 094)	9	0	30 969
Autres dettes et comptes de régularisation	5.15	22 821	(9 458)	319	0	13 682
TOTAL		**2 052**	**11 734**	**512**	**0**	**14 299**

8. Autres informations

8.1. Information sectorielle

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

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière ;
- Branche Activité du Groupe Colocatère ;
- Branche Activité Digitale.

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

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

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

8.1.1. Information sectorielle des postes du résultat

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distri. de produits immo. & de placements fi.		Promotion immobilière	
	31 décembre 2024	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
Ventes à clients externes	30 652	35 173	124 528	104 103	25 860	16 978
Ventes inter-secteurs						
Chiffres d'affaires net	**30 652**	**35 173**	**124 528**	**104 103**	**25 860**	**16 978**
Résultat d'exploitation	(1 020)	2	32 753	21 225	(3 645)	(1 431)
Résultat financier	(877)	(811)	772	510	(508)	(520)
Résultat exceptionnel	(471)	10	49	(300)	(2 127)	(654)
Impôts	555	181	(8 745)	(5 447)	(275)	259
Quote Part de résultat M.E.E					26	82
Part revenant aux minoritaires	175	66	(2 374)	(1 624)	614	209
Résultat Net	**(1 638)**	**(552)**	**22 455**	**14 364**	**(5 915)**	**(2 055)**

(en milliers d'euros)	Activité Digitale		Holding/ Elim inter secteurs		Total Finzzle Capital	
	31 décembre 2024	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
Ventes à clients externes	1 071			(973)	182 111	155 281
Ventes inter-secteurs						
Chiffres d'affaires net	**1 071**			**(973)**	**182 111**	**155 281**
Résultat d'exploitation	49		(73)	(2 179)	28 064	17 617
Résultat financier	6		743	680	136	(141)
Résultat exceptionnel			292	(2 200)	(2 257)	(3 144)
Impôts	(14)		1 767	635	(6 712)	(4 372)
Quote Part de résultat M.E.E					26	82
Part revenant aux minoritaires	(4)		(215)	61	(1 804)	(1 288)
Résultat Net	**37**		**2 514**	**(3 003)**	**17 453**	**8 754**

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

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

8.1.2. Information sectorielle des postes du bilan

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distri. de produits immo. & de placements fi.		Promotion immobilière	
	31 décembre 2024	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
Immobilisations	19 728	19 916	2 836	1 958	20 373	2 909
Actif circulant (hors trésorerie)	3 205	7 608	71 545	50 025	5 579	22 512
Disponibilités et VMP	974	1 364	4 655	3 558	6 352	3 489
Total Actif	**23 907**	**28 888**	**79 036**	**55 541**	**32 304**	**28 910**
Cap.propres (inclus int.minos)	(2 204)	(390)	38 287	22 709	(7 254)	(706)
Provisions	242	118	432	796	687	808
Dettes financières	9 214	11 151	2 518	3 764		59
Découverts bancaires	969	2 316	7	9	1 853	2 119
Passif circulant	15 686	15 694	37 791	28 264	37 018	26 631
Total Passif	**23 907**	**28 888**	**79 036**	**55 541**	**32 304**	**28 910**
Trésorerie nette	**5**	**-952**	**4 648**	**3 549**	**4 499**	**1 370**

(en milliers d'euros)	Activité Digitale		Holding/ Elim inter secteurs		Total Finzzle Capital	
	31 décembre 2024	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
Immobilisations	179		(5 552)	9 607	37 564	34 392
Débiteurs Mandants						
Actif circulant (hors trésorerie)	723		5 121	(7 018)	86 173	73 127
Disponibilités et VMP	298		42 565	31 112	54 844	39 523
Total Actif	**1 200**		**42 134**	**33 701**	**178 581**	**147 042**
Cap.propres (inclus int.minos)	41		49 074	43 545	77 944	65 158
Provisions	100		231	203	1 692	1 925
Dettes financières			3 336	2 542	15 068	17 516
Découverts bancaires			2	11	2 831	4 455
Créditeurs Mandants						
Passif circulant	1 059		(10 509)	(12 601)	81 045	57 988
Total Passif	**1 200**		**42 134**	**33 701**	**178 581**	**147 042**
Trésorerie nette	**298**		**42 563**	**31 101**	**52 013**	**35 068**

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

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;

- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

8.2. Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 respectivement à 22 973 K€ et à 22 200 K€. Ces engagements portent sur 11 opérations au 31 décembre 2024 contre 9 opérations au 31 décembre 2023. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

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

Engagements réciproques *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Garantie Financière d'Achèvement (1)	14 130	12 686
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	14 352	13 188
Total	**28 482**	**25 874**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 28 482 K€ au 31 décembre 2024 et de 25 874 K€ au 31 décembre 2023, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 33 599 K€ (contre 29 985 K€ au 31 décembre 2023) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 9 067 K€ (contre 14 263 K€ au 31 décembre 2023) dont 4 427 K€ (contre 7 371 K€ au 31 décembre 2023) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) étaient utilisées au 31 décembre 2024 pour 1 853 K€ et pour 2 119 K€ au 31 décembre 2023. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 5.10).

8.2.2. Engagements sur les opérations de marchand de biens.

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

Au 31 décembre 2024, le montant des autorisations de crédit de crédit s'élève à 1 664 K€ contre 2 504 K€ au 31 décembre 2023. Les encours utilisés sont de 965 K€ contre 2 313 K€ l'année précédente.

En contrepartie de ces autorisations, les sociétés ont accordé des privilèges de prêteurs de deniers et hypothèques à hauteur de 2 279 K€ au 31 décembre 2024 contre 3 287 K€ au 31 décembre 2023.

En outre, le Groupe a accordé des cautions à hauteur de 225 K€ en 2024 contre 225 K€ en 2023.

8.2.3. Les autres engagements

Engagements donnés *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)		
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)		
Autres cautions données (3)	6 660	6 660
Total	**6 660**	**6 660**

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

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

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

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

8.2.4. Engagements de location

			Redevances payées			Redevances restant à payer		
	Valeur départ	Valeur fin d'exercice	Antérieures	Exercice	Total	< 1 an	>1 an & <5ans	> 5ans
Location de véhicules	1 737	914	424	398	822	401	513	0
Total	**1 737**	**914**	**424**	**398**	**822**	**401**	**513**	**0**

8.3. Effectif moyen

Effectif moyen	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Cadres	100	83
Employés / Agents de maîtrise	238	232
Effectif total	**337**	**315**

8.4. Rémunération des organes de direction

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 600 K€ brut.

8.5. Gestion des risques financiers

Le Groupe gère les risques financiers de la manière suivante :

- **Gestion du risque de taux**

L'endettement financier du Groupe s'élève à 19 M€ au 31 décembre 2024 et est constitué de taux fixe et à taux variable pour l'emprunt bancaire senior de 12 M€ émis au niveau de COLOSSEUM.

L'endettement du Groupe n'est pas soumis à un respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de l'emprunt bancaire senior de 12 M€ pour lequel les ratios ne sont pas respectés au 31 décembre 2024. Les porteurs de la dette senior ont renoncé le 19 avril 2024 à l'exigibilité immédiate de la dette senior suite au non-respect des ratios financiers au 31 décembre 2023. La Direction a obtenu le 20 juin 2025 un accord de report de l'exigibilité anticipée de la dette senior (*waiver*). La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévus au contrat.

- **Gestion du risque de devise**

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

- **Gestion du risque de liquidité**

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de liquidité compte tenu du niveau des disponibilités au 31 décembre 2024. La trésorerie nette s'élève à 52 014 K€ au 31 décembre 2024.

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

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

- **Gestion du risque de crédit**

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

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

- **Gestion du risque de contrepartie**

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

Le risque de contrepartie lié aux comptes clients est limité par le grand nombre de clients, leur diversité et de leur dispersion géographique en France. Le Groupe n'est pas exposé au risque de matière première.

8.6. Participation

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

8.7. Évènements postérieurs à la clôture

Le groupe a engagé un projet de prise de participation au capital du groupe, des frais d'audit stratégique ont été dépensés pour environ 600 K€.

A cette fin, le Groupe a mandaté une mission de valorisation de la promotion immobilière, le compte courant d'associés FINZZLE GROUPE a été valorisé à 15 M€ soit une dépréciation de 8,3 M€ des actifs bruts de la holding du Groupe (comptes courants et créances fournisseurs.

8.8. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat du Groupe s'élève à la somme de 311 K€ au 31 décembre 2024, dont 17 K€ pour la société FINZZLE CAPITAL.

Lors de l'exercice précédent, les honoraires des commissaires aux comptes étaient d'un montant de 255 K€ lors de l'exercice précédent dont 15 K€ pour la société FINZZLE CAPITAL.

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

8.9. Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

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

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

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

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

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	18,99%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Le Pledran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	26,23%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	26,23%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	8,14%	10,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	22,61%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Alençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	9,04%	10,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrome 14, Rue du vieux Faubourg	7	482691623	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Lorient an Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	9,04%	10,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	22,61%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	37,98%	45,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	22,61%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	22,61%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	27,13%	30,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	18,09%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	36,18%	40,00%	M.E.E
SCCV DU BARRY 143 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	851 243 220	27,13%	30,00%	M.E.E
SCCV PLANTIER 12 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	915 171 490	27,13%	30,00%	M.E.E

FINZZLE GROUPE
SAS au capital de 2.404.389 euros
Siège social : 11 avenue Parmentier - 31200 TOULOUSE
SIREN 413 583 022 RCS TOULOUSE

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, je vous ai réunis en Assemblée Générale afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société et du groupe constitué par FINZZLE GROUPE et ses filiales (ci-après le « Groupe ») durant l'exercice clos le 31 décembre 2024, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Je vous donnerai toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux et statutaires, dont ceux visés aux articles L. 225-184 et L. 225-197-4 du Code de Commerce.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des commissaires aux comptes.

I - ACTIVITE DE LA SOCIETE

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, l'activité de la Société s'est poursuivie en matière de fourniture de prestations fonctionnelles rendues à ses filiales et sous-filiales dans le cadre de l'activité d'élaboration et de distribution de produits d'investissements immobiliers et de placements financiers, de gestion, animation et formation professionnelle du réseau de consultants chargé de la distribution desdits produits, et de promotion immobilière.

Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 12,23M€.

Les faits caractéristiques de l'exercice ont été les suivants :

Distribution de Dividendes :

La société FINZZLE GROUPE a effectué la distribution d'un dividende exceptionnel au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 septembre 2024 pour un montant de 1.442 K€.

Acquisition de la société Slow Sense :

Dans le cadre de sa stratégie de modernisation des outils informatiques mis à disposition des consultants du réseau PRODEMIAL et de ses outils de production, FINZZLE GROUPE a fait l'acquisition le 22 avril 2024 de la société SLOW SENSE devenue FINZZLE DIGITAL.
Ses missions seront de :

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

Les 11 salariés de l'ex-DSI du groupe ont été transférés dans la nouvelle filiale informatique du groupe.

Un prêt de 2,5 millions d'euros, amorti sur 5 ans, a été contracté à cette occasion auprès de la BNP.

Management Package :
Un nouveau Management Package a été mis en place courant 2024 ; il concerne 11 managers et directeurs du groupe. Ceux-ci ont fait l'acquisition de 0,18% du capital du groupe suite à une cession d'actions détenues par FINZZLE CAPITAL.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs des filiales et sous-filiales pour l'exercice à venir sont précisés dans le rapport sur les comptes consolidés qui suit.

L'objectif du chiffre d'affaire au titre des prestations de services auprès de ses filiales est de 7,3 M€.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le groupe a engagé un projet de prise de participation au capital du groupe, des frais d'audit stratégique ont été dépensés pour environs 600 K€.

A cette fin, le Groupe a réalisé une mission de valorisation de la promotion immobilière, le compte courant d'associés de FINZZLE GROUPE a été valorisé à 12 M€ générant une dépréciation complémentaire des actifs bruts détenus par la holding du groupe de 6,6 M€ (comptes courants et créances clients).

Activité en matière de recherche et de développement

Le groupe a entamé en 2020 un projet d'envergure pluriannuel de transformation digitale qui permettra de remplacer le système d'information existant ainsi que de doter les consultants et

collaborateurs de nouveaux outils tant dans leur parcours professionnel que dans le cadre de leurs démarches auprès des clients investisseurs.
Ce projet a pour objectif d'une part d'améliorer l'efficacité opérationnelle des collaborateurs, mais également de faciliter l'activité des consultants donc de fluidifier les échanges et démarches et ainsi de poursuivre l'amélioration de la qualité de service proposé, tout en offrant une communication et des services directs aux clients.

L'acquisition de SLOW SENSE, dont la dénomination est désormais FINZZLE DIGITAL, permet de poursuivre la démarche de transformation digitale du groupe notamment avec de nouvelles ressources humaines.

Succursales existantes

NEANT

Prêts inter-entreprises à moins de trois ans

Prêt accordé à la Société COLOSSEUM le 28/02/2022 à hauteur de 4 000 000 € au taux d'intérêts de 7 % amortissable sur 6 ans.

II - FILIALES ET PARTICIPATIONS

1° - Sur les activités des filiales et sociétés contrôlées

Nous vous rendons compte ci-après des résultats chiffrés dégagés au 31 décembre 2024 par les filiales et sociétés contrôlées.

- **STELLIUM IMMOBILIER**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 99.99 %.

- chiffre d'affaires.....23.267.866 euros
- résultat d'exploitation .....3.330.167 euros
- résultat courant avant impôt .....3.331.640 euros
- résultat de l'exercice .....2.264.589 euros

- **STELLIUM COURTAGE**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 99.99 %.

- chiffre d'affaires.....56.027.567 euros
- résultat d'exploitation .....16.781.888 euros
- résultat courant avant impôt .....29.233.221 euros
- résultat de l'exercice .....24.546.873 euros

- **STELLIUM INVEST**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation indirecte via STELLIUM COURTAGE 100 %.

- chiffre d'affaires.....42.552.385 euros
- résultat d'exploitation .....12.718.144 euros
- résultat courant avant impôt .....13.026.752 euros
- résultat de l'exercice .....9.348.212 euros

- **STELLIUM FINANCEMENT**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 100 %.

- chiffre d'affaires.....3.319.830 euros
- résultat d'exploitation .....846.373 euros
- résultat courant avant impôt .....855.858 euros
- résultat de l'exercice .....541.336 euros

- **PRODEMIAL BUSINESS SCHOOL**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation indirecte via PRODEMIAL 100 %.

- chiffre d'affaires.....1.717.975 euros
- résultat d'exploitation .....34.888 euros
- résultat courant avant impôt .....35.009 euros
- résultat de l'exercice .....19.750 euros

- **PRODEMIAL**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 100 %.

- chiffre d'affaires.....4.619.854 euros
- résultat d'exploitation .....82.940 euros
- résultat courant avant impôt .....82.940 euros
- résultat de l'exercice .....42.744 euros

- **COLOSSEUM**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 65.58 %.

- chiffre d'affaires.....3.987.760 euros
- résultat d'exploitation ..... -3.329 euros
- résultat courant avant impôt ..... - 719.137 euros
- résultat de l'exercice ..... - 869.861 euros

- **GROUPE COLOCATERE,** société par actions simplifiée, dont le siège social est à LILLE (59), 68 rue Jordaens.
Participation indirecte via COLOSSEUM 100 %.

- chiffre d'affaires.....23.535.320 euros
- résultat d'exploitation ..... - 1.133.515 euros
- résultat courant avant impôt ..... - 742.960 euros
- résultat de l'exercice ..... - 1.268.936 euros

- **COLOCATERE SARL,** société à responsabilité limitée, dont le siège social est à LILLE (59), 63 rue Jordaens.
Participation indirecte via GROUPE COLOCATERE 100 %.

- chiffre d'affaires.....4.032.620 euros
- résultat d'exploitation ..... 44.693 euros
- résultat courant avant impôt .....44.693 euros
- résultat de l'exercice .....12.430 euros

- **COLOCATERE EXPLOITATION,** société à responsabilité limitée, dont le siège social est à LILLE (59), 68 rue Jordaens.
Participation indirecte via GROUPE COLOCATERE 100 %.

- chiffre d'affaires..... 840.096 euros
- résultat d'exploitation ..... - 33.146 euros
- résultat courant avant impôt ..... - 33.146 euros
- résultat de l'exercice ..... - 61.269 euros

- **LES 4 FANTASTIQUES**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est à LILLE (59), 68 rue Jordaens.

Participation indirecte via GROUPE COLOCATERE 100%
- chiffre d'affaires..... 1.389.239 euros
- résultat d'exploitation ..... -55.628 euros
- résultat courant avant impôt ..... -124.022 euros
- résultat de l'exercice ..... -124.022 euros

- **LES 5F,** société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 100 %.

- chiffre d'affaires.....1.663.001 euros
- résultat d'exploitation .....165.432 euros
- résultat courant avant impôt .....81.450 euros
- résultat de l'exercice .....81.450 euros

- **IMODEUS**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 100 %.

- chiffre d'affaires.....993.333 euros
- résultat d'exploitation ..... -1.700.378 euros
- résultat courant avant impôt ..... - 1.709.906 euros
- résultat de l'exercice ..... - 1.709.906 euros

- **IMODEUS INVEST**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 100 %.

- chiffre d'affaires.....10.400 euros
- résultat d'exploitation ..... - 2.154.592 euros
- résultat courant avant impôt ..... -5.228.308 euros
- résultat de l'exercice ..... -5.601.203 euros

- **FINZZLE DIGITAL (anciennement SLOW SENSE)**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation FINZZLE GROUPE 100 %.

- chiffre d'affaires.....3.084.259 euros
- résultat d'exploitation .....412.373 euros
- résultat courant avant impôt .....419.753 euros
- résultat de l'exercice .....289.942 euros

- **STARTING BLOCKS**, société par actions simplifiée, dont le siège social est à TOULOUSE (31), 11 avenue Parmentier.
Participation indirecte via FINZZLE DIGITAL 100 %.

- chiffre d'affaires.....7.100 euros
- résultat d'exploitation .....22 euros
- résultat courant avant impôt .....22 euros
- résultat de l'exercice .....22 euros

2° - Sur les prises de participation ou prises de contrôle intervenues au cours de l'exercice.

Le 22 avril 2024 est intervenue l'acquisition de la Société SLOW SENSE, devenue FINZZLE DIGITAL, détenue par FINZZLE GROUPE à 100%.

La Société FINZZLE DIGITAL, détient dans ses participations 100 % des titres de la Société STARTING BLOCKS.

III - RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS DE LA SOCIETE FINZZLE GROUPE

1° - Examen des comptes et résultats

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour les exercices précédents.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, **le chiffre d'affaires** s'est élevé à **12.233.794 euros** contre 9.800.236 euros lors de l'exercice précédent.

Le total des **produits d'exploitation** s'élève à **12.982.419 euros** contre 9.916.532 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des **autres achats et charges externes** s'élève à **7.824.534 euros** contre 7.174.595 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des **impôts et taxes** s'élève à **160.111 euros** contre 135.521 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des **traitements et salaires** s'élève à **2.256.316 euros** contre 2.150.431 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des **cotisations sociales et avantages sociaux** s'élève à **1.082.879 euros** contre 763.864 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 39 personnes contre 38 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des **dotations aux amortissements** s'élève à **956.893 euros** contre 1.119.256 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des **dotations aux provisions sur actif circulant et immobilisation** est nul contre **716.992** euros pour l'exercice précédent.

Le montant des **dotations aux provisions pour risques et charges** s'élève à **2.297.151 euros** contre un résultat nul pour l'exercice précédent.

Le montant des **autres charges** s'élève à **423 euros** contre 2.262 euros pour l'exercice précédent.

Les **charges d'exploitation** se sont élevées à **14.578.306 euros** contre 12.062.922 euros pour l'exercice précédent.

Le **résultat d'exploitation** ressort pour l'exercice à **- 1.595.886 euros** contre – 2.146.390 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de **2.800.270 euros** (contre 13.229.343 euros lors de l'exercice précédent), le **résultat courant avant impôts** ressort pour l'exercice à **1.204.384 euros** (contre 11.082.954 euros pour l'exercice précédent).

Après prise en compte :

- du **résultat exceptionnel de -8.602** euros contre 0 euros pour l'exercice précédent ;
- d'une participation des salariés au résultat nulle ;
- d'un **impôt sur les sociétés de – 1.875.406** euros (produit d'intégration fiscale),

Le résultat de l'exercice se solde par **un bénéfice de 3.071.188 euros** contre un bénéfice de **11.717.607** euros au titre de l'exercice précédent.

2° - Dépenses non déductibles fiscalement :

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons d'approuver les dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 20.104 euros.

3° - Information sur les délais de paiement :

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture du dernier exercice clos, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des créances clients se décompose, par date d'échéance, comme suit :

	Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	55					67	0					96,00
Montant total des factures concernées ttc	239 590	282 359	21 078	2 552,51	663 435,21	969 425	0,00	1 117 007,31	385 111,43	25 801,32	1 503 694,49	3 031 614,55
Pourcentage du montant total des achats ttc de l'exercice	2,31%	2,73%	0,20%	0,02%	6,41%	9,36%						
Pourcentage du chiffre d'affaires ttc de l'exercice							0%	7%	3%	0%	10%	20%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	32						2					
Montant total des factures exclues	15 369						1 537 786					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels					

IV - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un **bénéfice** de 3.071.188 euros que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice : 3.071.188 euros

Au titre du compte « Autres réserves » à hauteur de : 3.071.188 euros
Portant ainsi le compte « Autres réserves » à la somme de : 3.183.813 euros

Compte tenu de ces opérations, les capitaux propres de la société seraient de 8.689.846 euros.

Article 243 bis du Code Général des Impôts

Les dividendes et autres revenus distribués au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

EXERCICES	REVENUS DISTRIBUES	AUTRES REVENUS	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT	REVENUS NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT
N-1	1 442 633 €	Néant	130 005 €	1 312 628,00 €
N-2	25 000 000 €	Néant	2 284 104 €	22 715 896,00 €
N-3	0 €	Néant	0 €	Néant

V - COMPTES CONSOLIDES - RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après les comptes consolidés de l'exercice écoulé que nous soumettons à votre approbation.

1 – Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires consolidé atteint 182 millions d'euros, contre 155 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Avec 52 millions d'euros de capitaux propres part du Groupe et un endettement net négatif (dettes financières moins trésorerie et valeurs mobilières de placement), la structure financière du Groupe reste saine.

Immobilier :

Au cours de l'exercice écoulé, l'activité de la Société s'est poursuivie en matière de sélection, négociation et commercialisation de produits d'investissement immobiliers.

Les ventes de la Société (mesurées par le Volume d'Affaires acté) se sont élevées en valeur sur l'exercice à 264 M€ contre 198 M€ sur l'exercice précédent.

Promotion :

La société Imodeus a réalisé au cours de l'année 2024 un chiffre d'affaires de 993K € contre 1 459K € en 2024.

Compte tenu des programmes initiés au cours des exercices antérieurs, la société a assuré au cours de l'exercice la maîtrise d'ouvrage déléguée de 56 opérations immobilières.

Les pertes de l'exercice sont liées, comme pour l'exercice passé, au décalage des appels d'offre et du démarrage des chantiers de certaines opérations retardant la facturation d'honoraires de gestion.

En effet, dans un contexte de crise de l'immobilier, le marché de l'investissement locatif comme celui de l'accession à la propriété est en fort ralentissement. La durée de commercialisation des programmes a très nettement ralenti le developpement de la Société.

Solutions de financement :

Le chiffre d'affaires de la société s'est établi sur l'exercice à 2.219 K€, il était de 2.197 K€ en 2023.

Aussi, le volume d'affaires financé au cours de l'exercice s'élève à 177 M€, contre 144 M€ en 2023.

Pour ce cinquième exercice plein, la « marge brute » dégagée par Stellium Financement a permis à la société de couvrir ses frais de fonctionnement et d'atteindre un résultat courant bénéficiaire à hauteur de 855 K€.

Produits d'assurance :

Au cours de cet exercice, l'activité de la société Stellium Courtage s'est poursuivie en matière de sélection, négociation et commercialisation de produits d'assurance-vie, PER et de capitalisation.

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie et prévoyance s'établit sur l'exercice à 618M€ contre 525M€ en 2023, il est en hausse de 17.7% vs 2023.

Placements financiers :

Dans le cadre de son activité d'entreprise d'investissement, la société STELLIUM INVEST, a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) d'un montant de 525M d'euros contre 577M d'euros pour 2023, soit un recul de 9%.

L'encours sous gestion s'agissant des produits de capital investissement (FIP, FCPI), de l'épargne salariale ainsi que du segment (PEA/PEA-PME) s'élève à 148 M€ en 2024 contre 113 M€ en 2023.

Immobiliers dans l'ancien : COLOCATERE

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, la société Groupe Colocatère a réalisé 186 ventes actées au cours de l'exercice contre 189 l'année précédente.

La société de gestion dispose de 4 810 chambres en location au 31 décembre 2024, elle en disposait de 4 238 à la fin de l'exercice précédent.

2 - Evolution prévisible et perspectives d'avenir :

Pour l'exercice 2025, les perspectives sont les suivantes :

1) les activités de commercialisation des produits immobiliers : compte tenu du contexte actuel sur le marché de l'immobilier, l'objectif prévisionnel pour l'exercice 2025 est fixé à 128 M€.

2) Les activités de commercialisation de produits d'assurance vie, PER, prévoyance et capitalisation :
   - Volume d'Affaires collecté acté : 760 M€
   - Encours moyen sous gestion : 2.715 M€

3) Les activités de commercialisation de produits financiers :
   - Volume d'affaires de collecte acté : 611 M€
   - Encours moyen commissionnable : 177 M€

4) Les activités de commercialisation de solutions de financement : le volume d'affaires budgété est de 179 M€.

5) Les activités immobilières dans l'ancien : COLOCATERE

➢ Groupe Colocatère :

- Objectif de ventes (actes) : 367 ventes (dont 167 ventes de colocation et 200 ventes de mono-location)
- Chiffre d'affaires ingénierie + travaux +mobilier : 34 M€

➢ SARL Colocatère :

- Nombre de chambres en location : 5500 chambres fin décembre 2025
- Maintien du taux d'occupation moyen à 85%
- Chiffre d'affaires : 5 M€ en 2025

➢ Colocatère Exploitation :

- Chiffre d'affaires : 1 Md d'euros en 2025

➢ Les 4 Fantastiques :

- L'objectif du chiffre d'affaires pour 2025 est de 1,6 M€

➢ Les 5F

- Revendre les lots des programmes afin de générer un chiffre d'affaires de 1M € en 2025

VI - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Les mandats, d'une durée de un an renouvelable, de Président et de Directeur Général Délégué arrivant à échéance, il sera procédé à leur renouvellement.

CONCLUSION

En conséquence, nous vous proposons l'ordre du jour suivant pour l'assemblée générale du 24 juin 2025 :

- approbation des comptes de l'exercice écoulé et les charges non déductibles visées à l'article 39.4 du C.G.I, et quitus aux dirigeants pour leur gestion au cours du dernier exercice social,
- approbation des comptes consolidés du groupe tels qu'ils vous sont présentés,
- approbation de l'affectation des résultats telle que proposée,
- approbation, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes, des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce,
- renouvellement du mandat de Président,
- renouvellement du mandat de Directeur Général Délégué,
- nomination d'un deuxième Directeur Général Délégué,
- pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Le 6/06/2025

Fait à Toulouse, Le Président

FINZZLE CAPITAL
Société par Actions Simplifiée au Capital de 35 597 376 €
Siège Social : 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse
RCS TOULOUSE : 482 724 812 ; n° de gestion : 2005B01739

RAPPORT DE GESTION ANNUEL DU PRÉSIDENT SUR LES OPÉRATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 A L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DES ACTIONNAIRES DU 24 JUIN 2025

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, en application des statuts et de l'article L.227-9 du Code de Commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours du dernier exercice clos le 31 décembre 2024, de soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés, dudit exercice ainsi que des différents rapports et documents prévus par la loi.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.
^
Nous vous donnerons toutes précision et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous pourrez également prendre connaissance du rapport sur les comptes annuels du rapport sur les comptes consolidés et du rapport spécial établis par le Commissaire aux comptes.

Nous reprenons ci-après successivement les différentes informations telles que prévues par la réglementation en vigueur.

1. Activité de la société

L'exercice concerné est d'une durée de douze (12) mois couvrant la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Conformément à l'article L.232-1 du Code de Commerce, sont portés à votre connaisssance les éléments suivants et notamment la situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé apparaissant dans les tableaux ci-dessous, qui résument le bilan et le compte de résultat et soulignent les variations significatives intervenues dans les comptes depuis l'exercice précédent :

1.1 Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice

La société a poursuivi son activité de holding animatrice de l'ensemble de ses filiales dont elle détient directement ou indirectement le contrôle ou une participation significative.

Dans le cadre de cette activité, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 2.479.059 € contre 2.056.131 € au cours de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation en nette amélioration s'élève à la somme de (- 32.309) € contre (- 592.211) € pour l'exercice antérieur.

La société FINZZLE CAPITAL enregistre un résultat financier de 1.557.995 € au lieu de 21.637.291 € pour l'exercice 2023 au titre des produits financiers perçus de sa filiale FINZZLE GROUPE.

La société enregistre ainsi un bénéfice net comptable de 1.610.337 € contre celui de 21.053.623 € en 2023.

Le total de son bilan s'élève à 79.724.440 € au lieu de 83.197.191 € pour l'exercice antérieur.

A noter qu'il n'a pas été comptabilisé de créance « *compte courant groupe* » pour le dernier exercice clos au 31/12/2024 contrairement à l'exercice précédent qui faisait apparaître une créance pour un montant de 109.779 €.

1.2 *Examen des comptes et résultats sociaux*

1.2.1 L'activité de la société au cours des deux derniers exercices se trouve résumée dans le tableau suivant qui regroupe les postes les plus significatifs du compte de résultat :

	2024	2023	Variation en %
Chiffre d'affaires HT	2 479 059	2 056 131	+ 20,57
Produits d'exploitation	2 483 196	2 135 880	+ 16,26
Autres charges et charges externes	1 641 734	2 073 984	- 20,84
Impôts et taxes assimilées	76 645	21 085	+ 263,50
Salaires et traitements	546 156	442 423	+ 23,45
Charges sociales	228 111	174 787	+ 30,51
Dotations aux amortissements	22 809	15 803	+ 44,33
Total des charges d'exploitation	2 515 505	2 728 091	- 7,79

1.2.2 Les résultats ressortent pour les deux derniers exercices examinés de la manière suivante :

	2024	2023	Variation en %
Résultat d'exploitation	- 32 309	- 592 911	- 94,55
Résultat financier	1 557 995	21 637 291	- 92,80
Résultat courant avant impôt	1 525 687	21 045 080	- 92,75
Résultat exceptionnel	196 299	8 543	+ 2197,78
Résultat net comptable	1 610 337	21 053 623	- 92,35

1.2.3 La situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé apparaît dans le tableau ci-dessous qui résume le bilan :

	2024	2023	Variation en %
Bilan	79 724 440	83 179 191	- 4,15
Capitaux propres	77 347 832	81 789 049	- 5,43

1.2.4 S'agissant du passif un focus est donné sur les emprunts et dettes :

	2024	2023	Variation en %
Emprunts et dettes	2 376 608	1 404 765	+ 69,18

1.2.5 Ils sont composée principalement de :

	2024	2023	Variation en %
Emprunts auprès des établissements de crédit	160 085	532	+ 29 991
Emprunts et dettes financières divers	1 488 668	375 072	+ 296,90
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	439 506	875 426	- 49,80
Dettes fiscales et sociales	286 944	152 331	+ 88,37
Autres dettes	1 405	1 405	-

1.3 Informations sur les délais de paiement

Le tableau prévu à l'article L. 441-6-1 du Code de commerce et destiné à faire apparaitre de manière détaillée la décomposition par dates d'échéances du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients, à la date de clôture des deux derniers exercices est reproduit ci-après :

Factures non réglées à la date de clôture de l'exercice

(A) Tranches de retard de paiement

Tranche de retard	Nombre de factures concernées	Montant total HT	% des achats de l'exercice	% du chiffre d'affaires
1 à 30 jours	2	-6.095,91 €	-0,37%	Non applicable
31 à 60 jours	2	20.723,44 €	1,26%	Non applicable
61 à 90 jours	1	227.191,18 €	13,84%	Non applicable
91 jours et plus	1	-1.955,92 €	-0,12%	Non applicable
Total (1 jour et plus)	6	252 054,62 €	14,61%	Non applicable

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées

Nombre de factures exclues : Néant
Montant total des factures exclues (TTC) : Néant

(C) Délais de paiement de référence utilisés

Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement :
Délai indiqué sur les factures - Délai légal si aucune indication du fournisseur

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice

(A) Tranches de retard de paiement

Tranche de retard	Nombre de factures concernées	Montant total HT	% des achats de l'exercice	% du chiffre d'affaires
Total (1 jour et plus)	0	0 €	Non applicable	0 %

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées

Nombre de factures exclues : Néant
Montant total des factures exclues (TTC) : Néant

(C) Délais de paiement de référence utilisés

Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement : Délais légaux

1.4 Activités en matière de recherche et de développement

Conformément à l'article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.5 Faits caractéristiques de l'exercice

Rien de particulier n'est à signaler à ce sujet, hormis toutefois le fait que la société a cédé une partie des titres qu'elle détenait de FINZZLE GROUPE (8757 actions) dans le cadre du management package.

1.6 Évènements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi

Aucun événement important n'est à signaler depuis le 1er janvier 2025.

1.7 Évolution du personnel hors mandataires sociaux

A la date de clôture des comptes (31/12/2024) il ne reste qu'un salarié dans l'effectif de FINZZLE CAPITAL et en dehors du Président et Vice-Président, ce salarié est sorti de l'effectif au 31 mars 2025 pour être intégré à 100 % dans la filiale FINZZLE GROUPE, de sorte que la société n'a plus d'engagement en matière d'indemnité de départ à la retraite.

1.8 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Notre société reste attentive à toute opportunité et poursuit son activité de holding, notamment en termes d'animation et de détermination des orientations stratégiques du groupe et notamment face aux prochaines mutations des différents métiers du Groupe.

1.9 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

Notre société, au vu de son activité actuelle, n'est pas soumise à de tels facteurs de risques et d'incertitudes.

1.10 Informations non financières à caractère social ou environnemental

Compte tenu de la taille et de la nature des activités de notre société, ces informations ne sont pas pertinentes.

1.11 Informations sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale

Compte tenu de la taille de notre Société et eu égard à l'effectif de son personnel salarié, nous vous invitons à constater, en lien avec les dispositions des articles L.225-37-1, L..225-82-1 et L.226-9-1 du Code de Commerce, que la société n'a mené, au cours de l'exercice écoulé, aucune politique particulière ni adopté aucune mesure spécifique en matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes.

2. Résultat et affectation

2.1 Présentation des états financiers

Les états financiers qui vous sont présentés ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation telles qu'exigées par l'Ordre des Experts Comptables.

Le suivi comptable de la Société est assuré par le cabinet EURAUDIT CONSULTING.

Le suivi juridique de la Société est dorénavant assuré par la SELAS LACOMBE AVOCATS.

2.2 Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un résultat net comptable de 1.610.337 € (contre 21.053.623 € pour l'exercice antérieur) que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- en totalité à la distribution de dividendes, dont le montant global fixé à 5.000.000 € sera abondé par un prélèvement à due concurrence de 3.389.663 € sur le compte « *Report à nouveau* » dont le solde créditeur sera ainsi ramené de 22.059.295 € à 18.669.632 €.

  En conséquence, chaque action se verra attribuer un dividende de 0,84 €.

  Le dividende en numéraire sera mis en paiement, dans le respect des délais légaux, au siège social, à compter de ce jour et au plus tard le 30 septembre 2025, sous déduction des prélèvements sociaux pour les deux associés personnes physiques.

- quant au solde créditeur du compte « *Report à nouveau* » ci-dessus mentionné, soit 18.669.632 € il vous est proposé de l' affecter en totalité au crédit du compte « *Autres réserves* » dont le montant sera ainsi porté de 12.371.939 € à 31.041.571 €.

2.3 Rappel des distributions de dividendes des trois exercices antérieurs

Nous vous rappelons, conformément à l'article 243bis du Code Général des Impôts, que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Distribution globale	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
		Dividendes	Autres revenus distribués	
2023	6.051.553,92 €	6.051.553,92 €	Néant	Néant
2022	5.042.961,60 €	5.042.961,60 €	Néant	Néant
2021 AG 21 06 2022 AG 25.11.2022	 2.017.184,64 € 12.340.423,68 €	 2.017.184,64 € 12.340.423,68 €	Néant	Néant

3. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 4.857 € correspondant à des amortissements dits excédentaires, fiscalement non déductibles, en vertu de l'article 39-4 du CGI, bien qu'afférents à un véhicule automobile utilisé pour les besoins de l'exploitation.

4. Conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce

Nous vous demandons de bien vouloir prendre acte des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce qui ont été conclues ou renouvelées au cours de l'exercice écoulé.

5. Comptes consolidés

En tant que société mère et conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de Commerce, la société établit des comptes consolidés intégrant ses comptes sociaux et ceux de ses

filiales, étant précisé que le Groupe est composé de la SAS FINZZLE CAPITAL (ex GROUPE OMNIUM FINANCE) de la SAS FINZZLE GROUPE (ex. OMNIUM FINANCE) de la SARL CAP VALEUR (RCS Toulouse : 491 949 822) et du sous-groupe dont la tête est FINZZLE GROUPE.

5.1 *Examen des comptes et résultats consolidés*

5.1.1 L'activité de la société au cours de l'exercice se trouve résumée dans le tableau suivant qui regroupe les postes les plus significatifs du compte de résultat consolidé (exprimés en milliers d'euros) :

En K euros	2024	2023	Variation en %
Chiffre d'affaires HT	182 111	155 281	+ 17,3
Autres produits d'exploitation	- 2 299	- 1 928	+ 19,2
Autres charges et charges externes	88 637	81 881	+ 8,3
Achats consommés	37 064	31 002	+ 19,6
Impôts et taxes assimilés	1 246	1 109	+ 12,4
Charges de personnel	21 944	20 428	+ 7,4
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	2 857	1 315	+ 117,3
Charges d'exploitation	151 748	135 735	+ 11,8

5.1.2 Les résultats ressortent pour les deux derniers exercices examinés de la manière suivante :

En K euros	2024	2023	Variation en %
Résultat d'exploitation	28 064	17 617	+ 59,3
Résutat financier	137	- 141	N.S.
Résultat courant avant impôt	28 201	17 476	+ 61,4
Résultat exceptionnel	- 2 257	- 3 144	- 28,2
Résultat net comptable consolidé	19 258	10 042	+ 91,8

5.1.3 La situation de la société, à la clôture de l'exercice écoulé, apparaît dans le tableau ci-dessous, qui résume le bilan consolidé :

En K euros	2024	2023	Variation en %
Bilan	178 579	147 041	+ 21,4
Capitaux propres	73 678	62 275	+ 18,3

5.1.4 Pour ce qui est du passif, un focus est donné sur les emprunts et dettes :

En K euros	2024	2023	Variation en %
Emprunts et dettes	98 942	79 957	+ 23,7

5.1.5 Elles sont composées principalement de :

En K euros	2024	2023	Variation en %
Emprunts et dettes financières diverses	19 250	21 971	- 12,4
Avances et acomptes reçus	20 063	13 181	+ 52,2

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 004	31 083	+ 15,8
Autres dettes et comptes de régularisation	23 624	13 723	+ 72,1

5.2 Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires consolidé atteint 182,11 millions d'euros contre 155,28 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Avec 73,6 millions d'euros de capitaux propres (part du Groupe) avant affectation du résultat de l'exercice 2024 contre 62,2 millions pour 2023 et un endettement net négatif (dettes financières moins trésorerie et valeurs mobilières de placement), la structure financière du Groupe reste saine.

5.2.1 FINZZLE GROUPE (ex OMNIUM FINANCE) et sous-groupe FINZZLE GROUPE

5.2.1.1 SAS FINZZLE GROUPE (RCS Toulouse : 413 583 022)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, l'activité de la société s'est poursuivie en matière de fourniture de prestations fonctionnelles rendues à ses filiales et sous-filiales dans le cadre des activités d'élaboration et de distribution de produits d'investissements immobiliers et de placements financiers, de gestion, animation et formation professionnelle du réseau de consultants chargé de la distribution desdits produits, et de promotion immobilière.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires s'est élevé à 12.233.794 € contre 9.800.236 € pour l'exercice antérieur.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à – 1. 595.886 € contre – 2.146.390 € lors de l'exercice précédent.

Le résultat financier s'élève à la somme de 2.800.270 € contre 13.229.343 € pour l'exercice antérieur.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de – 8.602 € contre 0 € pour l'exercice précédent incluant les subventions exceptionnelles,
- d'une participation des salariés au résultat nulle,
- d'un impôt sur les sociétés de – 1.875.406 € contre – 634.653 € pour l'exercice antérieur,

le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice net de 3.071.188 € contre un bénéfice de 11.717.607 € au titre de l'exercice précédent.

5.2.1.2 Sous-groupe FINZZLE GROUPE

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires consolidé atteint 182 millions d'euros contre 155,66 millions d'euros pour l'exercice antérieur.

5.3 Faits caractéristiques de l'exercice

5.3.1 FINZZLE GROUPE

5.3.1.1 Opérations caractéristiques et actions propres

Le montant total des dividendes distribués s'élève ainsi à 1 443 K€ au cours de l'exercice clos le 31/12/2024 contre 25 000 K€ pour le précédent exercice.

Dans le cadre des deux « management package » mis en place fin 2019 et fin 2020, une provision correspondant à une quote-part de la contribution patronale devant être versée par la SAS FINZZLE GROUPE à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites a été enregistrée. Cette provision, qui a été comptabilisé à hauteur de 1 802 K€ sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 a été reprise à la suite de l'expiration de la période d'acquisition des actions gratuites et une nouvelle provision a été constituée à hauteur de 55 K€ sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Il sera rappelé par ailleurs une augmentation de capital a été opérée par décision de l' Assemblée Générale du 20 avril 2023. Cette augmentation, à hauteur de 2.400 actions, est liée à l'attribution d'actions gratuites dans le cadre du Management Package pour Monsieur DERRIEN qui a quitté le Groupe, à la suite de quoi les actions détenues par Monsieur DERRIEN ont été rachetées par la SAS FINZZLE CAPITAL.

De plus, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2023 a décidé d'une augmentation de capital par incorporation de réserves pour émettre 351 480 nouvelles actions attribuées gratuitement à des cadres managers, conformément au plan mis en place. Cette augmentation de capital a porté le montant du capital social de la SAS FINZZLE (GROUPE) à 2.404.389 € au 31 décembre 2023, étant rappelé que par assemblée générale du 31 mars 2023, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de la SAS FINZZLE en SAS FINZZLE GROUPE, la marque FINZZLE ayant été déposée et enregistrée à l'INPI.

5.3.1.2 Activité en matière de recherche et de développement

Il sera rappelé à cet égard que groupe a entamé un projet d'envergure pluriannuel de transformation digitale qui permettra de remplacer le système d'information existant ainsi que de doter les consultants et collaborateurs de nouveaux outils tant dans leur parcours professionnel que dans le cadre de leurs démarches auprès des clients investisseurs. Ce projet a pour objectif d'une part d'améliorer l'efficacité opérationnelle des collaborateurs, mais également de faciliter l'activité des consultants, donc de fluidifier les échanges et démarches et ainsi de poursuivre l'amélioration de la qualité de service proposé, tout en offrant une communication et des services directs aux clients.

L'acquisition de Slow Sense, dont la dénomination est désormais FINZZLE DIGITAL, permet de poursuivre la démarche de transformation digitale du groupe.

5.3.1.3 Prêts inter-entreprises

Il s'agit du prêt accordé à la Société COLOSSEUM le 28 février 2022 à hauteur de 4.000.000 € au taux d'intérêts de 7 % amortissable sur 6 ans.

5.3.2 Sous-groupe FINZZLE GROUPE (ex OMNIUM FINANCE)

5.3.2.1 Immobilier

Au cours de l'exercice écoulé, l'activité de la société s'est poursuivie en matière de sélection, négociation et commercialisation de produits d'investissement immobiliers ;

Les ventes de la société (mesurées par le Volume d'Affaires acté) se sont élevées en valeur sur l'exercice à 264 M€ contre 198 M€ pour l'exercice précédent.

5.3.2.2 Mise en « Run off » de l'activité de Promotion immobilière

Le Groupe FINZZLE a décidé de se désengager progressivement de son activité de promotion immobilière. Le Groupe a constaté 2 322 K€ de charges exceptionnelles correspondant aux frais engagés

sur les programmes abandonnés et aux provisions pour dépréciation des fonciers et dépenses stockées que le groupe souhaite revendre.

5.3.2.3 Produits d'assurance

Au cours de cet exercice, l'activité de la SAS STELLIUM COURTAGE s'est poursuivie en matière de sélection, négociation et commercialisation de produits d'assurance-vie, PER et de capitalisation.

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance-vie et prévoyance s'établit sur l'exercice à 2024 à 618 M€ contre 525M€ en 2023, (soit une hausse de 17,7 %).

5.3.2.4 Placements financiers

Dans le cadre de son activité d'entreprise d'investissement, la SAS STELLIUM INVEST, a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) d'un montant de 525 M€ contre 577 M€ pour 2023.

L'encours moyen sous gestion des activités Assurance Vie et Placements financiers géré par nos partenaires sur l'exercice est de 2 409 M€ contre 1.898 M€ en 2023.

5.3.2.5 Immobilier dans l'ancien

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, la SAS GROUPE COLOCATERE en vue notamment d'une reconfiguration pour mise en colocation a réalisé un chiffre d'affaires de 24,2 M€, soit 186 ventes actées au cours de l'exercice contre 189 ventes au cours de l'exercice antérieur.

Le groupe dispose de 4.810 chambres en location au 31 décembre 2024 (au lieu de 4.238 à la fin de l'exercice précédent), de sorte que l'activité de gestion locative s'est accrue de 21,6 % en 2024.

5.3.2.6 Digital

Le Groupe a procédé à l'acquisition de 100 % des titres de la société SLOW SENSE dont la dénomination a été modifiée en FINZZLE DIGITAL et de sa participation STARTING BLOCK le 22 avril 2024 pour 3M€ dont 0,5 M€ de complément de prix sous réserve d'atteinte d'un certain niveau de performance.

Les objectifs de cette acquisition sont de :

- renforcer l'organisation des services informatiques de FINZZLE GROUPE pour pouvoir garantir la fiabilité et la sécurité de notre système informatique,
- conduire la transformation des outils digitaux pour les collaborateurs, les consultants et les investisseurs,
- concevoir des solutions digitales d'avenir dans les métiers de FINZZLE GROUPE,
- assurer la continuité des activités historiques de SLOW SENSE (expertise technologique auprès des entreprises du secteur public et du secteur privé) et générer des revenus complémentaires sur de nouveaux marchés,
- imaginer de nouvelles solutions digitales pour le marché patrimonial.

5.4 Évolution prévisible et perspectives d'avenir

Pour l'exercice 2025, les perspectives sont les suivantes :

Au titre du Pôle Distribution comprenant :

1) les activités de commercialisation des produits immobiliers : faire progresser le volume d'affaires concerné dont l'objectif prévisionnel pour 2025 est fixé à 165 M€

2) les activités de commercialisation de produits d'assurance vie, PER, prévoyance et capitalisation :

- volume d'affaires collecté acté : 595 M€
- encours sous gestion : 2120 M€

3) les activités de commercialisation de produits financiers :

- volume d'affaires collecté acté : 495 M€
- encours moyen commissionable : 135 M€

4) Les activités de commercialisation de solutions de financement : le volume d'affaires budgété est de : 120 M€

5) Les activités immobilières dans l'ancien :

↳ SAS GROUPE COLOCATERE :

- Objectif de ventes (actes) : 300 ventes (dont 210 COLOCATERE et 90 FINVEST)
- Chiffres d'affaires ingénierie + travaux + mobilier :

↳ SARL COLOCATERE :

- Nombre de chambres en location : 5000 chambres fin décembre 2025
- Maintien du taux d'occupation moyen à 85 %

↳ SARL COLOCATERE EXPLOITATION :

- Chiffre d'affaires : 0,85 M€ en 2025

↳ SARL LES 4 FANTASTIQUES :

- Vente de 18 lots

6. Administration et contrôle de la société

6.1 Informations sur la Présidence

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous précisions, pour le mandataire social, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par Monsieur Xavier CHAUSSON, Président :

Activités exercées dans d'autres sociétés :

- Gérant de la SARL CAPVALEUR,
- Gérant de la société AGUA CLARA,
- Gérant de la SARL TURBO INVEST,
- Gérant de la SARL HELICE INVEST,
- Gérant de la SCI EAGLE,
- Gérant de la SCI PINGUS.

6.2 Durée des mandats

Nous vous précisons qu'aucun mandat de la Direction n'est arrivé à expiration.

- Monsieur Xavier CHAUSSON a été nommé par décision d'associé unique en date du 15 mai 2006, Président de la société FINZZLE CAPITAL (dont il détient 99,85 % du capital), sans limitation de durée,
- Madame Irina CHAUSSON a été nommée le 27 octobre 2023 avec effet au 1er novembre 2023 en qualité de vice-présidente et il a été corrélativement mis fin à son mandat de Directeur Général.

7. Commissaires aux comptes

Nous vous rappelons que les mandats du Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT et du Cabinet BSPL TOULOUSE, en qualités de co-commissaires aux comptes titulaires, ont été renouvelés par l'assemblée générale du 15 juin 2023, pour une période de six exercices.

Par conséquent, ces mandats ne sont pas encore arrivés à expiration.

8. Détention du capital social par les salariés

Nous vous informons que la détention du capital social par les salariés est nulle dans notre société.

Or, la loi du 19 juillet 2019 dite « de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés » a supprimé l'obligation faite aux sociétés par actions, dont les actions détenues par les salariés représentent moins de 3 % du capital social, de convoquer tous les trois ans une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur une augmentation de capital réservée aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise (*C. com. art. L.225-129-6, al.2 modifié ; loi art.20).*

En conséquence, il n'y a pas lieu de réunir une assemblée générale à ce sujet.

9. Filiales et participations

9.1 Filiales

A la date du 31 décembre 2024, la société dispose de participations dans deux sociétés.

Dénomination	**FINZZLE GROUPE** (ex OMNIUM FINANCE)
Forme	SAS
% de détention	84,78 % en détention directe et 89,94 % en détention indirecte
Particularités	Néant

Dénomination	**CAP VALEUR**
Forme	SARL
% de détention	91,65 %
Particularités	Néant

Concernant cette dernière société, il vous est précisé et/ou rappelé que :

- la société a été transformée en SAS par assemblée générale en date du 9 décembre 2015,
- la durée de la société a été prorogée de 10 années pour la porter au 19 septembre 2026,

- la société ne réalise aucun chiffre d'affaires et n'emploie aucun salarié,
- par assemblée générale ordinaire du 8 décembre 2021, la société OMNIUM FINANCE a cédé à la société GROUPE OMNIUM FINANCE les 528.307 parts qu'elle détenait au sein de la SARL CAPVALEUR.

9.2 Participations indirectes

A la date du 31 décembre 2024, la société dispose de participations de manière indirecte, et notamment par le truchement de la SAS FINZZLE GROUPE (ex OMNIUM FINANCE) dans différentes sociétés, à savoir

9.2.1 Activité de distribution en France

Dénomination	**STELLIUM IMMOBILIER**
Forme	SAS
% de détention	99,96 % par FINZZLE GROUPE

Dénomination	**STELLIUM COURTAGE**
Forme	SAS
% de détention	99,99 % par FINZZLE GROUPE

Dénomination	**STELLIUM INVEST**
Forme	SAS
% de détention	100 % par STELLIUM COURTAGE

Dénomination	**STELLIUM FINANCEMENT**
Forme	SAS
% de détention	100 % par FINZZLE GROUPE

Dénomination	**PRODEMIAL BUSINESS SCHOOL (anciennement LE PARVIS FORMATION)**
Forme	SAS
% de détention	100 % par PRODEMIAL

Dénomination	**PRODEMIAL**
Forme	SAS
% de détention	100 % par FINZZLE GROUPE

Dénomination	**COLOSSEUM**
Forme	SAS
% de détention	55 % par FINZZLE GROUPE

Dénomination	**GROUPE COLOCATERE**
Forme	SAS
% de détention	100 % par COLOSSEUM

Dénomination	**COLOCATERE SARL**
Forme	SARL
% de détention	100 % par GROUPE COLOCATERE

Dénomination	**COLOCATERE EXPLOITATION**

Forme	SARL
% de détention	100 % par GROUPE COLOCATERE

Dénomination	**LES 4 FANTASTIQUES**
Forme	SARL
% de détention	100 % par GROUPE COLOCATERE

Dénomination	**LES 5F**
Forme	SAS
% de détention	100 % par FINZZLE GROUPE

9.2.2 Activité de promotion en France

Dénomination	**IMODEUS**
Forme	SAS
% de détention	100 % par FINZZLE GROUPE

Dénomination	**IMODEUS INVEST**
Forme	SAS
% de détention	100 % par FINZZLE GROUPE

9.3 Autres participations

La liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation ainsi que la liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence sont ci-après annexées.

9.4 Aliénations d'actions et participations croisées

Aucune opération de ce type n'a été effectuée par notre société.

9.5 Prises de participation ou prises de contrôle intervenues au cours de l'exercice

Aucune opération de ce type n'a été effectuée par notre société.

10. État des délégations de compétence et des pouvoirs dans les augmentations de capital

A ce jour, l'assemblée n'a pas donné, autorisé ou consenti des délégations ou subdélégations de pouvoirs.

11. Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés FINZZLE GROUPE, STELLIUM IMMOBILIER, STELLIUM COURTAGE, STELLIUM INVEST, IMODEUS, IMODEUS INVEST, LE PARVIS FORMATION, PRODEMIAL et 5F.

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2022 et concerne l'intégralité des sociétés du périmètre COLOSSEUM, à savoir COLOSSEUM, GROUPE COLOCATERE, COLOCATERE SARL, COLOCATERE EXPLOITATION et LES 4 FANTASTIQUES.

Les conventions d'intégration fiscale prévoient essentiellement :

- la comptabilisation dans les filiales de la charge d'impôt comme en l'absence d'intégration,

- la comptabilisation chez la société mère en produit ou en charge de l'économie ou du supplément d'impôt réalisé par le Groupe et non lié aux déficits, et
- la comptabilisation chez la société mère des économies d'impôts réalisées du fait des déficits de certaines sociétés du Groupe.

12. ***Présentation de l'ordre du jour proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés convoquée pour le 24 juin 2025 à 16 heures au siège de la société***

- **lecture du rapport de gestion du Président et présentation des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,**
- **lecture des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024,**
- **approbation des comptes sociaux,**
- **approbation des comptes consolidés,**
- **dépenses et charges non déductibles,**
- **quitus au Président,**
- **affectation du résultat de l'exercice,**
- **lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce,**
- **approbation des conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce,**
- **questions diverses relevant de l'assemblée générale ordinaire,**
- **pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.**

13. ***Pouvoirs***

Nous vous remercions de donner tous pouvoirs à Monsieur Xavier CHAUSSON, Président, ou à toute personne morale ou physique qu'il déléguera ou à tout porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée et plus précisément à la SELAS LACOMBE AVOCATS, dont le Cabinet est situé 30, Rue Théodore Ozenne 31000 Toulouse, pour effectuer toutes les formalités légales de publicités prévues par la loi et par les statuts, en matière d'approbation des comptes.

Si une erreur matérielle est incluse dans le présent rapport, nous vous prions de nous en excuser et de porter celle-ci à notre connaissance pour modification avant la tenue de notre assemblée.

Conclusion

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Fait à Toulouse, le 6 juin 2025.



Le Président :
Xavier CHAUSSON

BSPL AUDIT

ERNST & YOUNG Audit

Finzzle Capital

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

BSPL AUDIT
116, route d'Espagne
Hélios V Bal 512
31100 Toulouse
S.A.R.L. au capital de € 10 000
537 437 865 R.C.S. Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

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

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

Finzzle Capital

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Finzzle Capital,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Finzzle Capital relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Votre groupe est amené à constituer des provisions selon les modalités décrites dans les notes 3.3.14 « Provisions pour risques et charges » et 5.11 « Provisions » de l'annexe des comptes consolidés. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les procédures en vigueur permettant leur recensement, leur évaluation et leur traitement comptable.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur la note 3.2.7 « Traitement de l'acquisition du Groupe Colocatère S.A.S. et de ses filiales » de l'annexe des comptes consolidés qui expose le traitement de l'acquisition du Groupe Colocatère S.A.S. et de ses filiales ainsi que la détermination de l'écart d'acquisition dans les comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

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

Toulouse, le 23 juin 2025

Les Commissaires aux Comptes

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

COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

Finzzle capital | Le temps confirme les vraies valeurs

FINZZLE CAPITAL
Société par Actions Simplifiée au capital de 35 597 376 €
Siège social : 11 avenue Parmentier 31201 Toulouse
RCS Toulouse 413 583 022

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Actif immobilisé		**37 564**	**34 392**
Immobilisations incorporelles	5.1	33 029	29 545
dont écarts d'acquisition		*25 993*	*22 724*
Immobilisations corporelles	5.2	1 905	1 836
Immobilisations financières	5.3	2 564	2 925
Titres mis en équivalence	5.4	65	87
Actif circulant		**141 017**	**112 650**
Stocks et En cours	5.5	22 797	30 986
Avances et acomptes	5.6	125	115
Créances clients	5.7	53 005	32 656
Autres créances et comptes de régularisation	5.8	10 245	9 371
Valeurs mobilières de placement	5.9	30 295	15 970
Disponibilités	5.9	24 550	23 552
Total Actif		**178 579**	**147 041**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Capitaux propres (part du groupe)	5.10	**73 678**	**62 275**
Capital		35 597	35 597
Primes liées au capital		1 699	1 699
Réserves consolidées		18 927	16 224
Résultat consolidé		17 455	8 754
Intérêts minoritaires	5.10	**4 266**	**2 883**
Provisions	5.11	**1 693**	**1 925**
Dettes		**98 942**	**79 957**
Emprunts et dettes financières	5.13	19 250	21 971
Avances et acomptes reçus	5.12	20 063	13 181
Fournisseurs et comptes rattachés	5.14	36 004	31 083
Autres dettes et comptes de régularisation	5.15	23 624	13 723
Total Passif		**178 579**	**147 041**

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
		12 mois	*12 mois*
Chiffre d'affaires	6.1	**182 111**	**155 281**
Autres produits d'exploitation	6.2	(2 299)	(1 928)
Achats consommés	6.3	(37 064)	(31 002)
Charges de personnel	6.4	(21 944)	(20 428)
Autres charges d'exploitation	6.5	(88 637)	(81 881)
Impôts et taxes		(1 246)	(1 109)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	6.6	(2 857)	(1 315)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition		**28 064**	**17 617**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	5.1		
Résultat d'exploitation		**28 064**	**17 617**
Résultat financier	6.7	137	(141)
Résultat courant des entreprises intégrées		**28 201**	**17 476**
Résultat exceptionnel	6.8	(2 257)	(3 144)
Impôts sur les résultats	6.9	(6 712)	(4 372)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	5.4	26	82
Résultat net de l'ensemble consolidé		**19 258**	**10 042**
Intérêts minoritaires	5.10	(1 804)	(1 288)
Résultat net (Part du groupe)		**17 455**	**8 754**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net total des sociétés consolidées		**19 258**	**10 042**
Amortissements, dépréciations et provisions (hors AGA)	7.3	1 046	2 446
Provision pour charges sociales sur AGA	7.3 & 5.11	55	(1 799)
Elimination des plus et moins value de cession	6.7	(122)	(3)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie		289	
Charges d'intérêts	6.8	(18)	327
Variation des impôts différés	6.9.1	(391)	(526)
Impact des liquidations des SCCV	6.7	(94)	(43)
Résultat de dilution	6.7	(96)	2 223
Quote-part de résultat des mises en équivalence	5.4	(26)	(82)
Marge brute d'autofinancement		**19 901**	**12 585**
Incidence de la variation de BFR lié à l'activité :		**9 132**	**(11 733)**
Stocks	7.4	8 189	(5 214)
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	7.4	(13 124)	6 443
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	7.4	(463)	(1 411)
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	7.4	4 906	(2 094)
Autres dettes et comptes de régularisation	7.4	9 623	(9 458)
FLUX NETS LIES A L'ACTIVITE	**(A)**	**29 033**	**852**
Acquisition d'immobilisations (nettes des dettes)	7.1	(2 097)	(1 604)
Cessions des immobilisations (nettes des créances)	7.1	327	6
Variation des créances rattachées aux participations	5.3	574	(555)
Incidence des variations de périmètre	7.2	(3 116)	(1 452)
FLUX NETS LIES A L'INVESTISSEMENT	**(B)**	**(4 313)**	**(3 606)**
Dividendes versés aux associés minoritaires		(141)	(2 547)
Dividendes versés	5.10	(6 052)	(5 043)
Acompte sur distribution de dividendes	5.10		
Emissions des autres dettes financières	5.13	18	17
Emissions d'emprunts bancaires	5.13	2 660	
Remboursements d'emprunts	5.13	(4 261)	(3 903)
Charges financières décaissées	6.7	3	(238)
FLUX NETS LIES AU FINANCEMENT	**(C)**	**(7 773)**	**(11 714)**
VARIATION DE TRESORERIE - (A+B+C)		**16 946**	**(14 466)**
Trésorerie nette à l'ouverture	5.9	35 068	49 534
Trésorerie nette à la clôture	5.9	52 014	35 068
VARIATION DE TRESORERIE		**16 946**	**(14 466)**

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDE 1

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 3

1. Présentation du Groupe 7

2. Faits significatifs de la période 11

2.1. Distribution de dividendes 12

2.2. Management Package et attribution d'actions gratuites 12

2.3. Mise en « Run off » de l'activité de Promotion Immobilière 12

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation 13

3.1. Référentiel comptable 13

3.1.1. Base de préparation des états financiers consolidés 13

3.1.2. Utilisation d'estimations de la Direction 13

3.2. Modalités de consolidation 14

3.2.1. Dates de clôture 14

3.2.2. Méthodes de consolidation 14

3.2.3. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale 14

3.2.4. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle 15

3.2.5. Participations sous influence notable : mise en équivalence 15

3.2.6. Élimination des opérations intra groupe 16

3.2.7. Traitement de l'acquisition de Groupe Colocatère SAS et de ses filiales 16

3.2.8. Intérêts minoritaires 18

3.3. Principes comptables et méthodes d'évaluation 19

3.3.1. Comptabilisation des opérations de promotion 19

3.3.2. Ecart d'acquisition 20

3.3.3. Evaluation initiale 20

3.3.4. Evaluation à chaque date de clôture 20

3.3.5. Autres immobilisations incorporelles et corporelles 21

3.3.6. Contrats de location 22

3.3.7. Dépréciation des actifs immobilisés 22

3.3.8. Immobilisations financières 23

3.3.9. Titres mis en équivalence 23

3.3.10. Stocks et travaux en cours 23

3.3.11. Créances clients et comptes rattachés 24

3.3.12. Valeurs mobilières de placement 24

3.3.13. Disponibilités 24

3.3.14. Provisions pour risques et charges 24

3.3.15. Engagements de retraite 25

3.3.16. Dettes financières 25

3.3.17. Fiscalité 25

3.3.18. Impôts différés 25

3.3.19. Intégration fiscale 26

3.3.20. Reconnaissance des revenus 26

3.3.21. Résultat financier 27

3.3.22. Résultat exceptionnel 27

4. Informations relatives au périmètre 28

4.1. Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation 28

4.2. Evolution du périmètre au cours de l'exercice 34
4.3. Sociétés non consolidées 34

5. Informations relatives aux postes du bilan 35
5.1. Immobilisations incorporelles 35
5.2. Immobilisations corporelles 36
5.3. Immobilisations financières 37
5.4. Titres mis en équivalence 38
5.5. Stocks et en cours 38
5.6. Avances et acomptes versés 39
5.7. Créances clients 39
5.8. Autres créances et comptes de régularisation 40
5.9. Trésorerie nette 41
5.10. Capitaux propres (part du Groupe) et intérêts minoritaires 42
5.10.1. Composition du capital social 42
5.10.2. Tableau de variation des capitaux propres consolidés 42
5.10.3. Tableau de variation des intérêts minoritaires 43
5.11. Provisions 43
5.12. Avances et acomptes reçus 44
5.13. Dettes financières 45
5.14. Dettes fournisseurs 46
5.15. Autres dettes et comptes de régularisation 47

6. Informations relatives aux postes du compte de résultat 48
6.1. Chiffre d'affaires 48
6.2. Autres produits d'exploitation 48
6.3. Achats consommés 48
6.4. Charges de personnel 49
6.5. Autres charges d'exploitation 49
6.6. Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation 50
6.7. Résultat financier 51
6.8. Résultat exceptionnel 52
6.9. Impôt sur les résultats 52
6.9.1. Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé 53

7. Informations relatives aux postes du tableau de flux de trésorerie 55
7.1. Flux liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations présentés dans le TFT 55
7.2. Flux liés aux variations de périmètre présentés dans le TFT 55
7.3. Dotations nettes aux amortissements et provisions 55
7.4. Besoin en fonds de roulement 56

8. Autres informations 57
8.1. Information sectorielle 57
8.1.1. Information sectorielle des postes du résultat 58
8.1.2. Information sectorielle des postes du bilan 59
8.2. Engagements hors bilan 60
8.2.1. Engagements sur les opérations vendues en l'état futur d'achèvement des travaux dans le cadre de SCI contrôlées exclusivement et conjointement 60
8.2.2. Engagements sur les opérations de marchand de biens. 61
8.2.3. Les autres engagements 62
8.2.4. Engagements de location 62
8.3. Effectif moyen 62

8.4. Rémunération des organes de direction 63
8.5. Gestion des risques financiers 63
8.6. Participation 64
8.7. Évènements postérieurs à la clôture 64
8.8. Honoraires des commissaires aux comptes 64
8.9. Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence 65

1. Présentation du Groupe

Stellium et Prodemial : La branche distribution du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Prodemial : l'univers métier, les services au réseau**

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

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

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

Imodeus : la branche Promotion du Groupe :

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

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

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

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

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

Colocatère : la branche du domaine de la colocation :

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

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

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

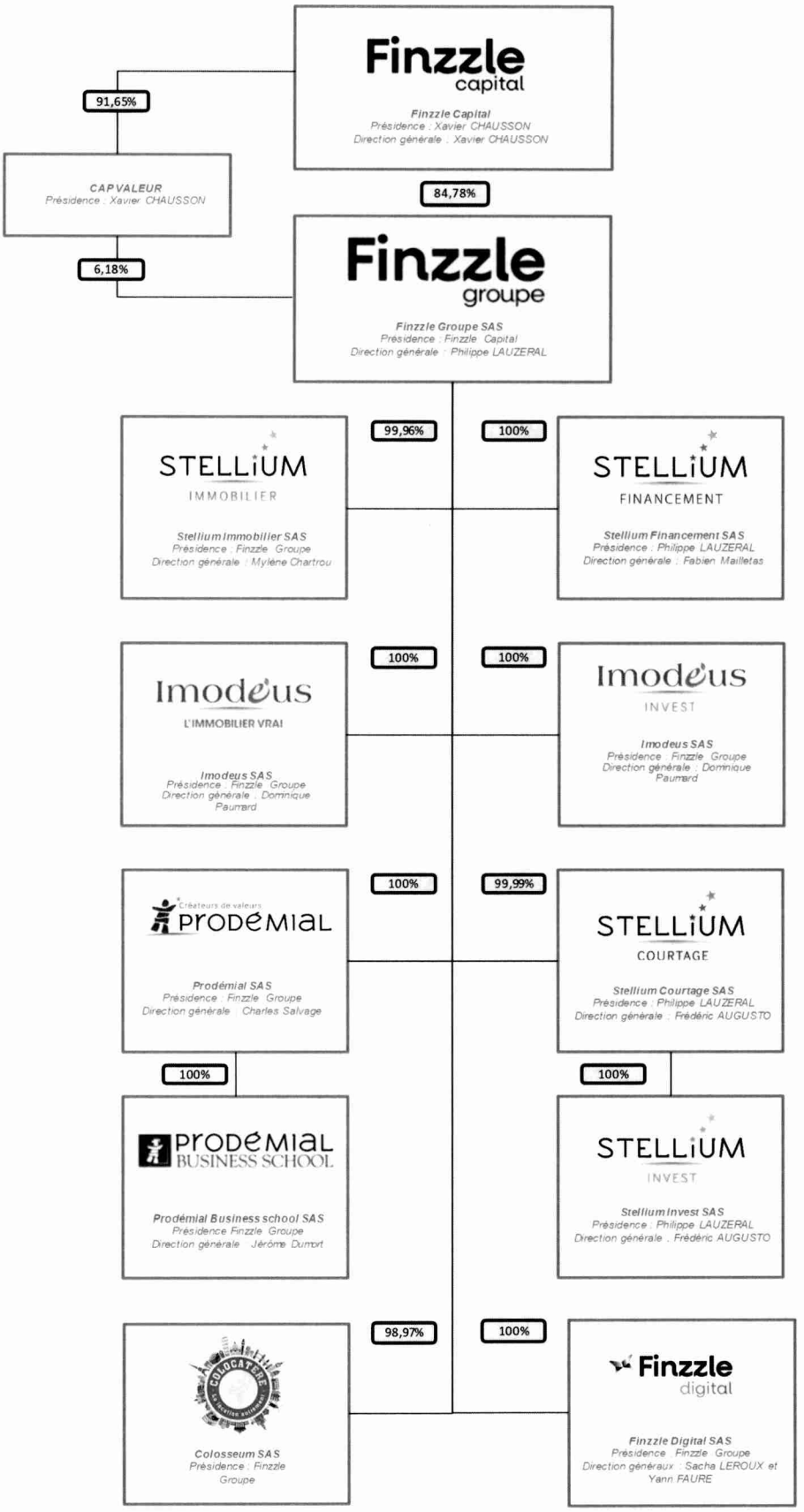
Les comptes consolidés annuels sont établis selon les normes françaises (ANC 2020-01) et ont été arrêtés le 31 mai 2025 par le Président de la société FINZZLE GROUPE.

Finzzle Digital : La branche digitale du Groupe

La branche Digital du Groupe est à vocation à :

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

L'organigramme du groupe est le suivant :



2. Faits significatifs de la période

Immobilier

Le volume d'Affaires acté s'est élevé en valeur sur l'exercice 2024 à 264 M€ contre 198 M€ sur l'exercice précédent.

Assurance Vie

Le volume d'affaires correspondant à la collecte des contrats d'assurance vie s'établit sur l'exercice à 618 M€ contre 525 M€ en 2023.

Placements financiers

Dans le cadre de son activité PSI, la société a réalisé au cours de l'exercice un volume d'affaires correspondant à la collecte de placements financiers (FIP, FCPI, SCPI) de 525 M€ contre 577 M€ en 2023.

L'Encours moyen sous gestion des activités Assurances Vie et Placements financiers géré par nos partenaires sur l'exercice clos au 31 décembre 2024 est de 2 409 M€ contre 1 898 M€ sur l'exercice 2023.

Financement

Le volume d'affaires de l'activité Financement sur l'exercice 2024 s'est élevé à 177 M€ contre 144 M€ en 2023.

Immobilier dans l'ancien

Dans le cadre de son activité de transformation et d'équipement de logement, pour une configuration d'une mise en colocation, la société GROUPE COLOCATERE SAS a réalisé un chiffre d'affaires de 24,2 M€, soit 186 ventes actées au cours de l'exercice 2024 contre 189 sur l'exercice précédent.

L'activité de transformation et d'équipements en logements est impacté par le niveau des taux d'intérêts et les incertitudes du cadre fiscal sur l'immobilier.

L'activité de gestion a augmenté de 21,6% en 2024. Le Groupe dispose de 4 810 chambres en location au 31 décembre 2024, elle en disposait de 4 238 à la fin de l'exercice précédent.

Digital

Le Groupe a procédé à l'acquisition de 100% des titres de la société FINZZLE DIGITAL et de sa participation STARTING BLOCK le 22 avril 2024 pour 3 M€ dont 0,5 M€ de complément de prix sous réserve d'atteinte d'un certain niveau de performance.

2.1. Distribution de dividendes

La société FINZZLE CAPITAL a effectué la distribution d'un dividende au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024 pour un montant de 6 052 K€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2.2. Management Package et attribution d'actions gratuites

Un « management package » (Manpack24) mis en place en 2024, une provision correspondant à une quote-part de la contribution patronale devant être versée par FINZZLE GROUPE à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuite a été enregistrée. La provision est présentée à hauteur de 55 K€ sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

2.3. Mise en « Run off » de l'activité de Promotion Immobilière

Le Groupe FINZZLE a décidé de se désengager progressivement de son activité de promotion immobilière. Le Groupe a constaté 2 322 K€ de charges exceptionnelles correspondant aux frais engagés sur les programmes abandonnés et aux provisions pour dépréciation des fonciers et dépenses stockées que le groupe souhaite revendre.

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

3.1. Référentiel comptable

3.1.1. Base de préparation des états financiers consolidés

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

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

3.1.2. Utilisation d'estimations de la Direction

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

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

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

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Dates de clôture

Les présents comptes consolidés ont été établis sur la base des comptes sociaux des sociétés filiales de la société FINZZLE CAPITAL. Tous ces comptes, arrêtés au 31 décembre 2024, couvrent une période de 12 mois, à l'exception de FINZZLE DIGITAL et sa participation STARTING BLOCK, acquises en avril 2024, qui couvrent une période de 8 mois.

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

Les états financiers utilisés au titre de l'information comparative sont ceux clos au 31 décembre 2023, couvrant un période de 12 mois, à l'exception de TERAMAC qui couvre une période de 10 mois.

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

3.2.2. Méthodes de consolidation

3.2.3. Participations contrôlées exclusivement : intégration globale

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

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

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

L'intégration globale consiste à :

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

3.2.4. Participations contrôlées conjointement : intégration proportionnelle

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

L'intégration proportionnelle consiste à :

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

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

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

3.2.5. Participations sous influence notable : mise en équivalence

Sont consolidées par mise en équivalence les sociétés :

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

La mise en équivalence consiste à :

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

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

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

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

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

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

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

3.2.6. Élimination des opérations intra groupe

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

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

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

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

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

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

Le *put* sur minoritaires a fait l'objet d'une réévaluation par la Direction au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024.

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

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

- Des situations comptables au 31 janvier 2022 de 2,1 M€ établies selon les principes comptables définis ci-après en Note 3.3 ;

- De la reconnaissance des actifs incorporels tels que les relations contractuelles pour un montant de 2,9 M€ ;

- Les relations contractuelles sur les clients n'ont pas été valorisés compte tenu d'absence de récurrence des prestations de services réalisées auprès des clients ;

- De la reconnaissance des stocks de foncier de produits finis pour un montant de 2,6 M€, dont 1,2 M€ ont été vendus 2022 faisant apparaître une marge non significative, n'ayant pas de visibilité sur la marge future sur les biens immobiliers restants les stocks n'ont donc pas été réévalués ;

- De la reconnaissance des stocks de prestations de services en cours de réalisation au 1er février 2022 évaluées au taux d'avancement à cette date. Les marges réalisées sur les prestations de services en cours au 1er février 2022 sont comprises dans la valeur d'entrée des stocks. Le carnet de commande relatif aux contrats de prestations de service a été valorisé sur la base du taux d'avancement réel à la date du 1er février 2022 sans réévaluation effectuée ;

- De la dépréciation de l'option BSA Air pour 0,1 M€ (cf. Note 5.3) ;

- D'un *put* sur minoritaire évalué initialement au 31 décembre 2022 pour une valeur de 8,5 M€ et réévalué par la Direction à la somme de 849 K€ au 31 décembre 2023.

La Direction dispose d'une période se terminant à la date de clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2023, pour déterminer le coût d'acquisition définitif, en particulier l'évaluation du put sur minoritaires, et la juste valeur définitive des actifs et passifs acquis. A l'issue de cette période, la réévaluation du *put* sur minoritaires est comptabilisée en résultat financier de la période.

Au 31 décembre 2024, le put sur minoritaire est réévalué par la Direction à la somme de 851 K€.

L'écart d'acquisition reconnu pour la différence entre le coût d'acquisition des titres de la société GROUPE COLOCATERE SAS et ses filiales et la valeur des actifs et passifs acquis au 1er février 2022 est de 16.8 M€. Cet écart d'acquisition correspond aux éléments incorporels non identifiables notamment le savoir-faire et le fonds commercial de GROUPE COLOCATERE, et est à durée de vie indéfinie donc non amorti. Cet écart d'acquisition est comptabilisé dans les immobilisations incorporelles.

3.2.8. Intérêts minoritaires

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

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

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

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

3.3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.3.1. Comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), dans le secteur de la promotion immobilière, constituent des contrats à long terme au sens de l'article 622-1 du règlement ANC 2018.07 relatif au plan comptable général.

Le guide comptable professionnel des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente n'a pas retenu la possibilité du bénéfice partiel avant la date d'achèvement des travaux quel que soit le type de vente (en l'état futur d'achèvement, par lot, etc.) notamment au regard du principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'immeuble. Les comptes sociaux des sociétés civiles immobilières sont donc arrêtés conformément à ces principes.

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

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

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

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

(cf. modalités d'application en note 3.3.8)

3.3.2. Ecart d'acquisition

3.3.3. Evaluation initiale

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

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

Le Groupe évalue les actifs et passifs identifiables de l'entité acquise à leur juste valeur à la date d'acquisition. La Direction réalise à la date d'acquisition des évaluations des ensembles immobiliers, des marques et licences exploitées, et des évaluations des fonds de commerce.

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

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

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

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

3.3.4. Evaluation à chaque date de clôture

Les écarts d'acquisition positifs :

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

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

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

valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE ou de l'UGT FINZZLE DIGITAL.

3.3.5. Autres immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.6. Contrats de location

3.3.6.1. Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

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

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

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

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

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

3.3.6.2. Contrats de location simple

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

3.3.7. Dépréciation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés, à durée de vie définie ou indéfinie, font l'objet d'un test de dépréciation lorsqu'il existe des indices de pertes de valeur, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période, et que leur valeur recouvrable apparaît durablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Des tests de dépréciation sont éventuellement réalisés en comparant la valeur recouvrable et leur valeur nette comptable. Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée de la juste valeur nette des coûts de sortie et de la valeur d'utilité.

3.3.8. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de :

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

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

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

3.3.9. Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence correspondant à la quote-part des capitaux propres retraités des méthodes comptables groupe de l'entité mise en équivalence sont évalués, à la clôture, selon les mêmes principes d'évaluation que les titres de participations, (cf. Note 3.3.7.)

3.3.10.Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

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

3.3.11.Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

Les autres créances clients sont valorisées à leur valeur nominale.

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

3.3.12.Valeurs mobilières de placement

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

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

3.3.13.Disponibilités

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

3.3.14.Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée dès qu'il existe une obligation, nettement précisée quant à son objet, résultant d'événements survenus ou en cours, et rendant probable une sortie de ressources mais dont l'échéance reste incertaine. Le montant provisionné est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation à la date de clôture, en excluant les produits éventuellement attendus. Chaque risque ou charge fait l'objet d'une évaluation au cas par cas à la date de clôture et les provisions sont ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

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

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

3.3.15.Engagements de retraite

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

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

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie activité des salariés. L'incidence des variations d'hypothèses actuarielles et le coût des services passées sont constatés immédiatement en compte de résultat. Ces engagements sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité. Les hypothèses retenues pour le calcul des engagements de retraite sont présentées en Note 5.15.11.

3.3.16.Dettes financières

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

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

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

3.3.17.Fiscalité

3.3.18.Impôts différés

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

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

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

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

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

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

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

3.3.19.Intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2002 et concerne les sociétés FINZZLE GROUPE, STELLIUM IMMOBILIER, STELLIUM COURTAGE, STELLIUM INVEST, IMODEUS, IMODEUS INVEST, LE PARVIS FORMATION, PRODEMIAL et 5F.

Une convention d'intégration fiscale est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2022 et concerne l'intégralité des sociétés du périmètre COLOSSEUM : COLOSSEUM, GROUPE COLOCATERE, COLOCATERE SARL, COLOCATERE EXPLOITATION et LES 4 FANTASTIQUES.

Les conventions d'intégration fiscale prévoient essentiellement :

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

3.3.20.Reconnaissance des revenus

Les revenus du Groupe sont déterminés comme suit :

- Activité de prestataire de services :

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

- Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée :

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

- Activité des biens immobiliers :

Les ventes et rénovations de biens immobiliers sont évalués selon la méthode à l'avancement décrite dans la Note 3.3.10.

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement des coûts comprenant aux travaux réalisés par les sous-traitants, à la livraison du mobilier, et à la facturation des frais d'ingénierie correspondant aux études de faisabilité, de réalisation des plans de rénovation. Le chiffre d'affaires de l'activité de marchand de bien est reconnu à l'acte des lots vendus.

- Activité de gestion et de location :

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

3.3.21.Résultat financier

Le résultat financier comprend les éléments encaissés suivants :

- Les produits financiers encaissés d'instruments financiers tels que les revenus des titres, des prêts et des créances ainsi que les produits de cessions des VMP ;
- Les charges financières décaissées telles que les charges financières sur les services bancaires, sur les emprunts, sur les locations financements ;
- Le résultat financier comprend également, le cas échéant, les éléments calculés suivants : effets de l'amortissement et de l'actualisation des éléments de la situation financière ;
- Le coût de l'endettement net est constitué des charges financières décaissées déduction faite des produits financiers encaissés.

3.3.22.Résultat exceptionnel

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

4. Informations relatives au périmètre

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 inclut :

- 59 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale ou de l'intégration proportionnelle, dont 41 sociétés civiles ;
- 1 société civile consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- 38 sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, dont 38 sociétés civiles.

4.1. Liste des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation

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

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

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

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SAS Finzzle Capital 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	482 724 812	Mère	Mère	IG
SAS Cap Valeur 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	491 949 822	91,65%	91,65%	IG
SAS Finzzle Groupe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	1	413 583 022	90,44%	90,44%	IG
SAS Stellium Immobilier 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	2	384 850 095	90,40%	99,96%	IG
SAS Stellium Courtage 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	3	421 956 509	90,43%	99,99%	IG
SAS Stellium Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	8	538 449 612	90,44%	100,00%	IG
SAS Stellium Financement 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	4	842 612 707	90,44%	100,00%	IG
SASU Imodeus 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	5	420 609 554	90,44%	100,00%	IG
SASU Imodeus Invest 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	399 198 571	90,44%	100,00%	IG
SASU Promedial Business School 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	9	753 459 627	90,44%	100,00%	IG
SAS Prodemial 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	10	810 852 129	90,44%	100,00%	IG
SAS Colosseum (4) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	6	907 865 828	89,51%	100,00%	IG
SAS Groupe Colocatere (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SAS	11	538 593 419	89,51%	100,00%	IG
SARL Colocatere (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	538 931 759	89,51%	100,00%	IG
SARL Colocatere Exploitation (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	12	843 680 398	89,51%	100,00%	IG
SARL Les 4 Fantastiques (4) 68 Rue Joardens 59000 Lille	SARL	11	878 418 052	89,51%	100,00%	IG
SAS Les 5F 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	925 585 302	90,44%	100,00%	IG
SAS Finzzle Digital 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	788 778 686	90,44%	100,00%	IG
SAS Starting Blocks 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SAS	11	894 098 524	90,44%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Domaine du Yearling (1) (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	441 821 048	72,80%	99,50%	IG
SCI Aquillon (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	494 193 659	80,94%	99,50%	IG
SCI Via Aurélia (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	497 792 077	84,56%	99,95%	IG
SCCV Roques 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	881 104 632	90,44%	100,00%	IG
SCCV Les Cottages de la Baule 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	884 252 370	72,35%	80,00%	IG
SCI Les rives d' Andelya (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	499 635 084	82,75%	99,50%	IG
SCCV Equinoxe 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	888 978 590	90,44%	100,00%	IG
SCI Les lémanites 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 206 693	81,40%	90,00%	IG
SCI Carré cyparis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	500 711 585	89,99%	99,50%	IG
SCI Les Lavandines de Brignoles (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	501 691 976	84,56%	99,95%	IG
SCI Domaine Terre des Rois (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	502 833 627	86,82%	99,50%	IG
SCI Médicis Grasse (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	503 540 460	84,56%	99,50%	IG
SCI La Reveriaz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	505 032 243	89,99%	99,50%	IG
SCI Les Césarines (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	509 713 210	84,56%	99,50%	IG
SCI Les Jardins de Florence (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	512 681 438	84,56%	99,50%	IG
SCCV Le Jardin d'Ondine (1) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	499 286 029	75,97%	90,00%	IG
SCI Résidence le Ronsard (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	517 674 297	89,99%	99,50%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Résidence Canopée 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	531 719 052	45,22%	50,00%	IG
SCCV Oxalis 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 400 237	90,44%	100,00%	IG
SCI LC2 Lentilly (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	532 422 029	90,35%	99,90%	IG
SCCV Ancolie (2) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	890 518 079	90,44%	100,00%	IG
SCCV NEW CASTEL (3) 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 393 860	Sortante en cours d'exercice		
SCCV L'Ecrin 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	834 950 784	90,39%	99,95%	IG
SCCV Horizon de sable 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	838 871 424	90,39%	99,95%	IG
SCCV Ker roz 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCI	7	852 297 720	90,39%	99,95%	IG
SNC Albatros 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 305 102	90,39%	99,95%	IG
SNC Evasion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	893 603 589	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Eden 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 607 481	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Efflorescence 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	893 593 210	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Envogue 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	897 726 519	90,44%	100,00%	IG
SCCV L'Orangerie 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 055 573	40,70%	45,00%	IP
SCCV Venelle du Parc 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	903 030 526	90,39%	99,95%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Logis Catala 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	902 115 922	90,39%	99,95%	IG
SCCV Oceane 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 455	90,44%	100,00%	IG
SCCV Garance 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 298 352	90,44%	100,00%	IG
SCCV Oxygene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	905 282 448	90,44%	100,00%	IG
SCCV Ebene 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	907 679 112	90,44%	100,00%	IG
SCCV Hermine 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 460 628	90,44%	100,00%	IG
SCCV Cirera 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	911 901 031	90,44%	100,00%	IG
SCCV Orion 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 097	90,44%	100,00%	IG
SCCV Cabestan 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 071	90,44%	100,00%	IG
SCCV Le Chanceolor 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	919 865 055	90,44%	100,00%	IG
SCCV Aigue Marine 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 438 764	90,44%	100,00%	IG
SCCV Fleurs blanches 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 453 011	90,44%	100,00%	IG
SCCV Abelia 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 362 843	90,44%	100,00%	IG
SCCV Ambrosia 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 405 410	90,44%	100,00%	IG
SCCV Botaniste 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	981 260 235	90,44%	100,00%	IG
SCCV Cassiopee 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	979 380 771	90,44%	100,00%	IG
SCCV Gwelva 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	979 162 328	90,44%	100,00%	IG

Société		Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCCV Les Jardins de l'Annonciation 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	909 712 051	90,44%	100,00%	IG
SCCV Les Jardins de Bellevigvy 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 403 449	90,44%	100,00%	IG
SCCV Topaze 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	948 012 448	90,44%	100,00%	IG
SNC Le Grand Large 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SNC	7	922 184 601	49,74%	55,00%	IG
SCCV Arboretum 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	950 721 209	90,44%	100,00%	IG
SCCV Au fil de l'eau 11, Avenue Parmentier 31200 Toulouse	SCCV	7	950 721 423	90,44%	100,00%	IG
SAS Teramac Ld lambezen, 29570 Canaret-sur-Mer	SAS	7	830 615 407	90,44%	55,00%	IG

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

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

(3) La société FINZZLE GROUPE dispose d'un contrôle de 100% sur la société COLOSSEUM et ses filiales au regard des dispositions contractuelles du pacte d'actionnaires et de l'engagement de réalisation des promesses d'achat portant sur 45% des actions de COLOSSEUM détenues par un actionnaire minoritaire au 1er février 2022 (cf. Note 3.2.7).

Le taux d'intérêt dans COLOSSEUM et ses filiales est de 98,97% au 31 décembre 2024 comme au 31 décembre 2023, suite aux augmentations de capital souscrites par des salariés de GROUPE COLOCATERE en 2022 (cf. Note 5.10.2).

4.2. Evolution du périmètre au cours de l'exercice

Synthèse des entrées de périmètre :

Société	% d'intérêt détenu	Modalités	Valeur participation (en K€)
SAS Finzzle Digital	100%	Prise de participation	2 562 K€
SAS Starting block	100%	Prise de participation	10 K€

Synthèse des sorties de périmètre :

Société	% d'intérêt avant cession	% d'intérêt cédés	% d'intérêt après cession
SCI Domaine du Yearling	81%	81%	
SCI Résidence le Ronsard	100%	100%	
SCI LC2 Lentilly	100%	100%	
SCCV Ancolie	100%	100%	

4.3. Sociétés non consolidées

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées.

5. Informations relatives aux postes du bilan

5.1. Immobilisations incorporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Ecart d'acquisition (1)	37 165			3 267	2	40 434
Logiciels	7 572	1 199	(131)	8	26	8 674
Dont location financement	*2 219*					*2 219*
Portefeuille agent commercial (2)	1 434					1 434
Relations contractuelles (3)	2 920					2 920
Immob. incorporelles en cours	341	197	(194)		(26)	317
Amortissement	(19 887)	(990)	126			(20 751)
Dont location financement	*(2 219)*					*(2 219)*
Dont écart d'acquisition	*(14 441)*					*(14 441)*
Total net	**29 545**	**405**	**(199)**	**3 275**	**2**	**33 029**

(1) L'écart d'acquisition comptabilisé dans l'UGT FINNZLE GROUPE n'est plus amorti à compter du 1er janvier 2023. La Direction a établi un test de dépréciation à la date d'arrêté des comptes et a conclu à l'absence de dépréciation à comptabiliser au 31 décembre 2024.

Le détail des écarts d'acquisition est présenté ci-dessous :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	31 décembre 2024
Finzzle Groupe	20 021	676			20 697
Imodeus	92				92
Stellium Immobilier	213				213
Groupe Colocatere (a)	16 839				16 839
Finzzle Digital (b)				2 593	2 593
Amortissement	(14 441)				-14 441
Total	**22 724**	**676**	**0**	**2 593**	**25 993**

(en millieurs d'euros)	Date d'acquisition	Valeur Brute	Durée Amort.	Dot.	Cumul Amort.	Valeur nette
Finzzle Groupe	14/06/2025	20 697	15 ans		(14 136)	6 561
Imodeus	30/03/2002	92	15 ans		(92)	
Stellium Immobilier	08/04/2002	213	15 ans		(213)	
Groupe Colocatere (a)	01/02/2023	16 839	illimitée			16 839
Finzzle Digital (b)	22/04/2024	2 593	illimitée			2 593
Total		**19 737**			**(14 441)**	**25 993**

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

Aucun indice de perte de valeur n'a été identifié au 31 décembre 2024 et la valeur d'utilité obtenue par la méthode des flux futurs de trésorerie actualisés est supérieure à la valeur comptable des capitaux employés de l'UGT GROUPE COLOCATERE

(b) Ecart d'acquisition initial suite à l'acquisition de la société FINZZLE DIGITAL et sa filiale STARTING BLOCK. Le Groupe dispose d'un délai courant jusqu'au 31 décembre 2025 pour déterminer le prix d'acquisition définitif et pour déterminer la juste valeur des actifs et passifs identifiables.

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

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

Les variations de l'exercice précédent sont les suivants :

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

5.2. Immobilisations corporelles

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Installations techniques	108	2				110
Autres immob. corporelles	5 294	631	(137)	85		5 873
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours						
Avances et acompte sur immo corp	4	35				39
Amortissements	(3 570)	(542)	53	(58)		(4 117)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**1 836**	**127**	**(84)**	**27**		**1 905**

Les variations de l'exercice précédent sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Installations techniques	3	7		98		108
Autres immob. corporelles	4 411	396	(33)	263	256	5 293
Dont location financement	*250*					*250*
Immob. corporelles en cours	256				(256)	
Avances et acompte sur immo corp		4				4
Amortissements	(2 851)	(545)	30	(199)	(5)	(3 570)
Dont location financement	*(250)*					*(250)*
Total net	**1 819**	**(138)**	**(3)**	**162**	**(5)**	**1 836**

5.3. Immobilisations financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Titres de participation non consolidés (1)	100	0	(0)	0		100
Créances rattachées à des part. (2)	2 870	3 481	(4 055)		(7)	2 291
Autres immobilisations financières	322	21	(1)	1		344
Total des immobilisations financières brutes	**3 293**	**3 502**	**(4 056)**	**1**	**(7)**	**2 734**
Dépr. des titres non consolidés (1)	(99)		1		2	(97)
Dépr. des créances	(269)		198		(2)	(73)
Dépr. des autres immobilsations fi.						
Total des dépréciations	**(368)**		**198**		**(0)**	**(170)**
Total des immobilisations financières nettes	**2 925**	**3 502**	**(3 857)**	**1**	**(7)**	**2 564**

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

(2) Au 31 décembre 2024, les créances rattachées à des participations correspondent notamment aux avances réalisées aux sociétés mises en équivalence dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour 2 291 K€ en 2024 contre 2 870 K€ en 2023.

Les variations de l'exercice précédent sont les suivants :

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

5.4. Titres mis en équivalence

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Distribution	Résultat	Var. de périm	31 décembre 2024
43 sociétés de promotion immobilière	87	(48)	26	(2)	65
Total	**87**	**(48)**	**26**	**(2)**	**65**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

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

5.5. Stocks et en cours

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023	Variation (1)
Programmes en cours de construction (1)	23 268	27 826	(4 558)
Dépréciation (2)	(1 530)	(304)	(1 226)
Valeur nette	**21 738**	**27 522**	**(5 784)**
Prestations de services en cours (3)	3 531	4 033	(502)
Stocks de marchandises			
Dépréciation	(2 472)	(569)	(1 904)
Stocks nets	**22 797**	**30 986**	**(8 189)**

(1) La variation de stocks des programmes en cours de construction est comprise dans la rubrique du compte de résultat « Achats consommés » pour un montant de (4 558) K€.

(2) Les stocks relatifs à 9 programmes immobiliers sont dépréciés pour un montant total de (1 530) K€ au 31 décembre 2024.

(3) Stocks de prestations de services en cours portés par IMODEUS INVEST. La variation de stocks de (502) K€ au 31 décembre 2024 est présentée en compte de résultat dans la rubrique « Production stockée ».

5.6. Avances et acomptes versés

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Avances aux conseillers	25	2
Autres avances et acomptes	100	113
Avances et acomptes	**125**	**115**

5.7. Créances clients

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Créances clients et comptes rattachés	54 168	34 196
Dépréciation pour créances douteuses	(1 163)	(1 541)
Créances clients nettes	**53 005**	**32 656**

Les créances clients concernant les opérations de promotion s'élèvent au 31 décembre 2024 à 23 698 K€ contre 14 793 K€ au 31 décembre 2023 et sont à mettre en relation avec les acomptes figurant au passif du bilan consolidé (voir Note 5.12) pour des montants respectifs de 20 042 K€ au 31 décembre 2024 et de 13 160 K€ au 31 décembre 2023.

Les créances des sociétés de distribution s'élèvent à 27 135 K€ au 31 décembre 2024 contre 17 074 K€ au 31 décembre 2023.

Les créances clients issues du GROUPE COLOCATERE et ses filiales s'élèvent à 1 894 K€ au 31 décembre 2024 contre 2 012 K€ au 31 décembre 2023.

5.8. Autres créances et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Comptes courants (1)	177	162
Personnel et organismes sociaux débiteurs	20	39
Créance sur l'Etat (2)	5 932	5 669
Autres créances (3)	3 232	2 669
Charges constatées d'avance (4)	1 329	1 684
Impôts différés actif	1 292	884
Autres créances brutes	**11 981**	**11 107**
Dépréciation des autres créances	(1 736)	(1 736)
Autres créances nettes	**10 245**	**9 371**

(1) Les comptes courants concernent principalement les créances détenues par les SCI auprès de leurs associés hors groupe pour un montant total de 177 K€ au 31 décembre 2024.

(2) Les créances sur l'Etat concernent majoritairement des créances de TVA et sont détenues, au 31 décembre 2024, par les SCI pour un montant de 2 667 K€ et par les autres sociétés pour un montant de 3 196 K€.

(3) Au 31 décembre 2024 les autres créances concernent principalement :

- 1 435 K€ de créances auprès de NEOM INDUSTRIE qui ont fait l'objet d'une dépréciation à 100% ;
- 671 K€ de cautions reçues des colocataires/locataires et 101 K€ de cautions reçues des propriétaires de COLOCATERE SARL dans le cadre de la comptabilité mandate ;
- 264 K€ de QP sur croupiers avancé.

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

L'échéance des autres créances et comptes de régularisation est à moins d'un an.

5.9. Trésorerie nette

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
SICAV & OPCVM	30 295	15 970
Dépréciations	0	0
Disponibilités	24 415	23 532
Intérêts courus non échus sur disponibilités	135	21
Trésorerie active (1)	**54 844**	**39 523**
Découvert bancaire	(2 831)	(4 456)
Intérêts courus non échus passif		
Trésorerie passive (2)	**(2 831)**	**(4 456)**
Trésorerie nette	**52 014**	**35 068**

(1) Dont 3 204 K€ au 31 décembre 2024, et 937 K€ au 31 décembre 2023, de trésorerie sur des opérations non encore livrées, et dédiée au fonctionnement des dites opérations.

(2) Dont 1 853 K€ au 31 décembre 2024 au titre des crédits d'accompagnement et crédits terrain lié à la promotion immobilière et 966 K€ de crédits liés à l'activité de marchands de biens. Les crédits d'accompagnements s'élevaient à 2 119 K€ au titre de la promotion immobilière et 2 313 K€ au titre de l'activité de marchands de biens au 31 décembre 2023.

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

5.10.1. Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale	En nombre de titres				
		Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	annulés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice
Actions vote simple, Catégorie A	0,5	5 932 896				5 932 896
Total		**5 932 896**				**5 932 896**

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

5.10.2. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Capitaux propres Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2022	**35 597**	**1 699**	**21 268**	**58 565**	**2 687**	**61 251**
Résultat net de l'exercice			8 754	8 754	1 288	10 042
Distributions de dividendes (1)			(5 043)	(5 043)	(2 547)	(7 590)
Variations de périmètre			(0)	(0)	1 456	1 470
Au 31 décembre 2023	**35 597**	**1 699**	**24 980**	**62 276**	**2 883**	**65 173**
Résultat net de l'exercice			17 455	17 455	1 804	19 258
Distributions de dividendes (2)			(6 052)	(6 052)	(141)	(6 193)
Variations de périmètre			(0)	(0)	(280)	(280)
Au 31 décembre 2024	**35 597**	**1 699**	**36 383**	**73 678**	**4 266**	**77 959**

(1) La société FINZZLE CAPITAL a effectué la distribution d'un dividende au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2023 pour un montant de 5 043 K€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

(2) La société FINZZLE CAPITAL a procédé à la distribution d'un dividende de 6 052 K€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

5.10.3.Tableau de variation des intérêts minoritaires

Intérets minoritaires au 31/12/2022	**2 687**
Résultat de l'exercice	1 288
Variations de périmètre	1 456
Distribution de dividendes	(2 547)
Intérets minoritaires au 31/12/2023	**2 883**
Résultat de l'exercice	1 804
Variations de périmètre	(280)
Distribution de dividendes	(141)
Intérets minoritaires au 31/12/2024	**4 266**

5.11. Provisions

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Dotations	Reprises	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Sociétés mises en équivalence	68					68
Indemnité départ retraite (1)	403	135	(54)			484
Provisions pour litiges	903	341	(450)			793
Autres prov. pour risques et charges	551	42	(300)			293
Provisions pour risques et charges	**1 925**	**517**	**(804)**			**1 638**
Contribution sociale sur AGA (2)		55				55
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation		**55**				**55**
Total Provisions	**1 925**	**572**	**(804)**			**1 693**

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

- taux d'actualisation : 3,38 % ;
- taux de turnover moyen : 5,56 % pour l'ensemble des salariés ;
- taux de revalorisation des salaires : 2,97 % ;
- âge de départ à la retraite à 64 ans pour l'ensemble des salariés ;
- taux moyen de charges sociales moyen 45 %.

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

(2) Contribution patronale estimée sur les AGA et enregistrées au *prorata temporis* de la période d'acquisition.

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Dotations	Reprises	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Indemnité départ retraite	315	153	(64)			403
Sociétés mises en équivalence	68					68
Autres prov. pour risques et charges	638	978	(162)			1 454
Provisions pour risques et charges	**1 021**	**1 131**	**(226)**			**1 925**
Contribution sociale sur AGA	1 799		(1 799)			
Autres provisions ne faisant pas l'objet d'une dotation	**1 799**		**(1 799)**			
Total Provisions	**2 820**	**1 131**	**(2 025)**			**1 925**

5.12. Avances et acomptes reçus

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Avances et acomptes reçus	20 063	13 181
Avances et acomptes reçus (1)	**20 063**	**13 181**

(1) Dont 20 042 K€ reçus au titre des opérations de promotions et 21 K€ ont été reçus par STELLIUM FINANCEMENT au 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2023, 13 160 K€ d'avances et acomptes ont été reçus au titre des opérations de promotion et 21 K€ d'avances ont été reçus par STELLIUM FINANCEMENT. (cf. Note 5.6).

5.13. Dettes financières

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2023	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Emprunts seniors (1)	10 320	0	(1 680)			8 640
Emprunt auprès établ. de crédit (2)	1 761	2 660	(1 086)	0		3 336
Prêt Garanti par l'Etat (3)	4 456	0	(1 495)	0		2 960
Dettes sur acq. de titres de part. (4)	849	500		0		1 351
Dépôts et cautionnements reçus	61	18		0		79
Concours bancaires courants (5)	4 455		(1 625)	0		2 830
Intérêts courus sur emprunts	68	54	(68)			54
Emprunts et dettes financières	**21 971**	**3 232**	**(5 954)**	**0**	**0**	**19 250**
Total des Dettes financières	**21 971**	**3 232**	**(5 954)**	**0**	**0**	**19 250**

(1) La société COLOSSEUM a souscrit un emprunt bancaire Senior auprès d'un pool de banques françaises pour un montant de 12 000 K€ dont une tranche A de 8 400 K€ à rembourser sur 5 années et une tranche B de 3 600 K€ est à rembourser in fine en février 2026.

La tranche A fait l'objet d'un taux d'intérêt à 1,45% ajusté du calcul du ratio R1 et du taux EURIBOR 3 mois et la tranche B d'un taux d'intérêt à 1,75% et du taux EURIBOR 3 mois.

Dans le cadre du contrat de prêt senior, le Groupe a l'obligation de respecter des ratios financiers (*covenant*).

Le groupe a obtenu le 19 avril 2024 un accord de report (*waiver*) de l'exigibilité du remboursement anticipé de la dette dans la mesure où ces ratios financiers n'étaient pas respectés au 31 décembre 2023. La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévus au contrat.

Les ratios financiers ne sont pas respectés au 31 décembre 2024. La direction a obtenu le 20 juin 2025 un accord de report de l'exigibilité (*waiver*) du remboursement anticipé de la dette senior.

La société FINZZLE GROUP a souscrit un emprunt auprès de CIC pour un montant de 2 450 K€ dont 2 400 K€ ont été tirés à la clôture du 31 décembre 2024. Le solde de l'emprunt se porte à 1 050 à la clôture du 31 décembre 2024.

La société FINZZLE GROUP a également souscrit au cours de l'exercice un emprunt auprès de la BNP pour un montant de 2 500 K€. Le capital restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à 2 125 K€.

(2) Les sociétés STELLIUM IMMOBILIER et GROUPE COLOCATERE ont respectivement souscrit des prêts garantis par l'Etat (PGE) pour un capital initial de 5 M€ et 1 M€. Le capital restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à 2 518 K€ pour STELLIUM IMMOBILIER et 442 K€ pour GROUPE COLOCATERE.

(3) Dettes relatives à l'engagement d'acquisition des titres COLOSSEUM auprès d'un minoritaire pour un montant de 851 K€ et à un complément de prix relatif à l'acquisition de FINZZLE DIGITAL pour un montant de 500 K€.

(4) Les concours bancaires courants correspondent à des crédits d'accompagnement relatifs à la promotion immobilière par les SCI et par les sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F (cf. Note 0)

Echéances des dettes financières :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	à -1an	de 1 à 5 ans	de + 5 ans
Emprunts seniors (1)	8 640	8 640		
Emprunt auprès établissement de crédit	3 336	1 200	2 136	
Prêt Garanti par l'Etat	2 960	1 506	1 454	
Dettes sur acquisition de titres de participations	1 351		1 351	
Dépôts et cautionnements reçus	79			79
Concours bancaires courants	2 830	2 830		
Intérêts courus sur emprunts	54	54		
Total des Dettes financières	**19 250**	**14 230**	**4 941**	**79**

(1) La dette senior est présentée en moins d'un an compte tenu du non-respect des ratios financiers R1 et R2 au 31 décembre 2024. Les porteurs de la dette senior ont confirmé le 19 avril 2024 la renonciation de l'exigibilité anticipée de la dette senior suite au non-respect des ratios financiers au 31 décembre 2023. La Direction a obtenu le 20 juin 2025 un accord de report de l'exigibilité (*waiver*) du remboursement anticipé de la dette senior. La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévus au contrat, c'est-à-dire un remboursement de la dette senior pour 1 680 K€ à moins d'un an et un remboursement de 6 960 K€ entre 1an et 5 ans.

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2022	Augm.	Dim.	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Emprunts seniors	12 000	0	(1 680)			10 320
Emprunt auprès établ. de crédit	2 480	0	(718)	0		1 761
Prêt Garanti par l'Etat	5 940	0	(1 484)	0		4 456
Dettes sur acq. de titres de part.	8 570	0		(7 721)		849
Dépôts et cautionnements reçus	45	16		0		61
Concours bancaires courants	3 542	913		0		4 455
Intérêts courus sur emprunts	21	68	(21)			68
Emprunts et dettes financières	**32 598**	**997**	**(3 903)**	**(7 721)**	**0**	**21 971**
Total des Dettes financières	**32 598**	**997**	**(3 903)**	**(7 721)**	**0**	**21 971**

5.14. Dettes fournisseurs

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dettes fournisseurs	36 004	31 083
Dettes fournisseurs	**36 004**	**31 083**

5.15. Autres dettes et comptes de régularisation

(en millieurs d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dettes sociales	5 479	5 118
Dettes fiscales (1)	9 351	4 088
Créditeurs divers (2)	2 812	1 824
Comptes courants (3)	1 654	573
Autres dettes	81	83
Dettes rattachées à des participations	92	59
Produits constatés d'avance	4 125	1 937
Autres dettes présentées en BFR	**23 595**	**13 682**
Associés - Dividendes à payer	0	(0)
Fournisseurs d'immobilisations	29	42
Impôts différés passif	0	(0)
Autres dettes totales	**23 624**	**13 723**

(1) Les dettes fiscales concernent des dettes de TVA dans les SCI pour un montant de 2 355 K€ et les sociétés commerciales pour un montant de 4 897 K€ et l'impôt sur les sociétés pour un montant de 1 893 K€.

(2) Au 31 décembre 2024, les autres dettes concernent :

- Les dettes de charges locatives et des propriétaires de COLOCATERE SARL dans le cadre de la comptabilité mandante ;
- Les avoirs à établir ;
- Les appels de fonds des clients à l'avancement pour les SCI.

(3) Comptes courants hors groupe.

L'échéance des autres dettes et comptes de régularisation est à moins d'un an.

6. Informations relatives aux postes du compte de résultat

6.1. Chiffre d'affaires

Voir détail en Note 8.1 Information sectorielle.

6.2. Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Production stockée (1)	(3 340)	(3 801)
Production immobilisée	343	230
Transfert de charges	326	396
Autres produits (2)	372	1 247
Total	**(2 299)**	**(1 928)**

(1) Au 31 décembre 2024, la production stockée est principalement portée par les sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F pour un montant de (2 576) K€. Elle est également liée à la cession de foncier sur la SCCV ANCOLI et la SCCV RESIDENCE LE RONSARD pour (395) K€.

(2) Dont 60 K€ de subvention d'exploitation au 31 décembre 2024 contre 101 K€ au 31 décembre 2023.

6.3. Achats consommés

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Achats de marchandises	(216)	(183)
Achats d'études et prestations de services	(73)	67
Achats de travaux et sous-traitance	(12 183)	(15 742)
Achats non stockés de matières et fournitures	(607)	(582)
Variation stocks de marchandises		(1)
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	(23 993)	(14 570)
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	8	9
Total	**(37 064)**	**(31 002)**

6.4. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Rémunérations du personnel	(14 621)	(13 583)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(5 736)	(5 760)
Autres charges de personnel	(553)	(448)
Participation des salariés	(1 034)	(638)
Total	**(21 944)**	**(20 428)**

6.5. Autres charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Sous-traitance	(2 871)	(2 589)
Locations immobilières et charges locatives	(2 922)	(3 936)
Locations mobilières et charges locatives	(580)	(692)
Autres services extérieurs	(2 555)	(2 672)
Primes d'assurances	(1 047)	(929)
Autres services extérieurs	(128)	(136)
Personnel détaché et interimaire	(182)	902
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(72 003)	(65 008)
Publicité, publications, relations publiques	(1 056)	(991)
Transport	(40)	(21)
Déplacements, missions et réceptions	(3 339)	(4 041)
Frais postaux et frais de télécommunications	(183)	(173)
Frais bancaires	(224)	(210)
Autres charges externes	(925)	(1 037)
Autres charges	(581)	(350)
Total	**(88 637)**	**(81 881)**

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

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Dotations aux amort. & dépré. s/immobilisations	(1 522)	(1 523)
Dotations aux amortissements nettes	**(1 522)**	**(1 523)**
Dotations prov. dépréciations s/actif circulant (1)	(1 923)	(770)
Dotations aux provisions (2)	(527)	(830)
Reprises prov. dépréciations s/actif circulant (3)	616	1 593
Reprise de provision sur immos		
Reprises aux provisions (4)	498	214
Dotations aux dépréciations & provisions nettes	**(1 335)**	**208**
Total dotations nettes	**(2 857)**	**(1 315)**

(1) Dont (1 923) K€ de dotation aux dépréciations des stocks de l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre (739) K€ au 31 décembre 2023 ;

(2) Dont (164) K€ de dotations aux provisions sur l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre (468) K€ au 31 décembre 2023. Et dont (135) K€ de dotation concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2024 contre (123) K€ au 31 décembre 2023 ;

(3) Dont 238 K€ de reprise aux dépréciations des stocks de l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre 1 536 K€ au 31 décembre 2023 ;

(4) Dont 274 de reprise de provisions sur l'activité de promotion immobilière au 31 décembre 2024 contre 72 K€ au 31 décembre 2023. Et dont 54 K€ de reprise concernant la provision pour indemnité de départ en retraite au 31 décembre 2024 contre 64 K€ au 31 décembre 2023.

6.7. Résultat financier

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges d'interêts sur emprunts bancaires	(615)	(619)
Charges nettes sur cessions de VMP		(1 494)
Ch. financières liées à l'activité de promotion immob. (1)	(434)	(269)
Ch. financières liées à l'activité de marchand de biens (2)	(106)	(116)
Dotations financières aux amts, dépréc et provisions		(18)
Charges financières	**(1 155)**	**(2 517)**
Produits financiers des participations non consolidées		
Autres intérêts et produits assimilés	757	404
Produits nets de cessions de valeurs mobilières	415	74
Reprises dépréciations et provisions	119	1 898
Produits financiers	**1 292**	**2 376**
Total	**137**	**(141)**

(1) Dont (434) K€ de frais bancaires au titre des crédits d'accompagnement et de la garantie financière d'achèvement portés par les SCI au 31 décembre 2024 contre (257) K€ au 31 décembre 2023.

(2) Dont (106) K€ de charges financières liées à l'activité de marchand de biens des sociétés LES 4 FANTASTIQUES et 5F au 31 décembre 2024 contre (116) K€ au 31 décembre 2023.

6.8. Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges exceptionnelles sur opération de gestion (1)	(1 587)	(717)
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(2)	
Dotations exceptionnelles (2)	(1 455)	(300)
Résultat de liquidation des sociétés (3)	344	(2 177)
Valeur comptable des immobilisations cédées	(359)	(3)
Charges exceptionnelles	**(3 058)**	**(3 197)**
Produits exceptionnels sur opération de gestion (4)	175	29
Produits de cession des immobilisations	327	6
Autres reprises exceptionnelles (5)	300	19
Produits exceptionnels	**802**	**54**
Total	**(2 257)**	**(3 143)**

(1) Au 31 décembre 2024, le poste « Charges exceptionnelles sur opération de gestion » comprend :

- (250) K€ lié au règlement d'une composition administrative sur STELLIUM INVEST ;
- (46) K€ de rappel d'impôts (CVAE) ;
- (356) K€ de surcoût exceptionnel de chantier lié à la défaillance de sous-traitant sur GROUPE COLOCATERE SAS ;
- (876) K€ sur les SCI et les sociétés commerciales de l'activité de promotion immobilière.

(2) Dont (1 455) K€ de dépréciation exceptionnelle sur les SCI ;

(3) Dont 248 K€ de résultat de liquidation des SCI au 31 décembre 2024 contre 48 K€ au 31 décembre 2023 ;

(4) Dont 140 K€ d'indemnisation lié à la tempête Ciaran.

(5) Dont 300 K€ de reprise aux provisions pour litiges sur STELLIUM INVEST.

6.9. Impôt sur les résultats

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges d'impôts exigibles	(7 904)	(4 463)
(Charges) produits nets d'impôts différés	1 192	91
Total	**(6 712)**	**(4 372)**

La preuve d'impôt s'analyse de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net comptable	**19 258**	**10 042**
Intérêts minoritaires	1 804	1 288
Impôt sur les résultats	(6 712)	(4 372)
Résultat comptable avant impôts et minoritaires	**24 167**	**13 126**
Taux d'impôt	25,00%	25,00%
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur pour l'entreprise consolidante	**(6 042)**	**(3 282)**
Produits régimes meres et filles	(50)	(391)
Effet du résultat des SCI		(6)
Effet du résultat des sociétés mises en équivalence	14	23
Effet des minoritaires	(451)	
Différences permanentes	(227)	(293)
Résultat de déconsolidation	38	
Résultat de dilution	24	(633)
Produits liés à l'application du régime fiscal de Groupe	205	102
Déficits nés sur la période et non reconnus		(2)
Utilisation des déficits antérieurs non reconnus		108
Crédits d'impôts	26	(120)
Effet de la contribution sociale	(201)	122
Elimination des cessions interne de titres	(10)	
Frais d'acquisition	(18)	
Autres différences	(20)	
(Charge) /produit d'impôt effectif	**(6 711)**	**(4 372)**

6.9.1. Ventilation des actifs et passifs d'impôt différé

(en milliers d'euros)	Base	Impôt différé actif	Impôt différé passif
Décalages temporaires	1 138	285	
Frais d'acquisitions	372	93	
Engagements de retraite	460	122	
Fiscalisation des SCCV	(1 004)	(251)	
Autres retraitements de consolidation	(24)	(6)	
Activation des déficits fiscaux	4 200	1 050	
Total		**1 292**	

Les impôts différés sur les déficits fiscaux reportables des sociétés du groupe Colocatère s'élèvent à hauteur de 1 050 K€ au 31 décembre 2024 compte tenu des perspectives de récupération sur les prochains exercices fiscaux contre 433 K€ au 31 décembre 2023.

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

Le groupe d'intégration fiscale FINZZLE GROUPE ne dispose plus de déficit fiscal reportable au 31 décembre 2024 suite à l'utilisation totale du déficit sur l'exercice clos au 31 décembre 2021.

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023	Résultat	Var. de périm	Autres	31 décembre 2024
Impôts différés actif	884	391	16	(0)	1 292
Impôts différés passif	0	(0)			(0)
Total	**885**	**391**	**16**	**(0)**	**1 292**

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

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

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Acquisition d'immo. Incorp.et avances et hors location financement	5.1	(1 395)	(774)
Acquisition d'immo. Corp. et avances et hors location financement	5.2	(668)	(408)
Acquisition d'immobilisations financières	5.3	(21)	(42)
Variation des dettes sur acquisitions d'actifs		(13)	(380)
Total		**(2 097)**	**(1 604)**

CESSIONS D'IMMOBILISATIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits de cession d'immobilisations incorporelles	6.8	5	0
Produits de cession d'immobilisations corporelles	6.8	3	6
Produits de cession des titres consolidés		319	0
Produits de cession d'immobilisations financières		0	0
Variation des créances sur cessions d'actifs		0	0
Total		**327**	**6**

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

VARIATION DE PERIMETRE *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Coût d'acquisition des titres de TERAMAC		(736)
Trésorerie acquise sur acquisition TERAMAC		40
Coûts d'acquisition des titres FINZZLE GROUPE par FINZZLE CAPITAL		(756)
Coût d'acquisition des titres FINZZLE DIGITAL	(2 500)	
Frais d'acquisition des titres FINZZLE DIGITAL	(62)	
Trésorerie acquise sur acquisition FINZZLE DIGITAL	425	
Coût d'acquisition des titres FINZZLE GROUPE par CAP VALEUR	(979)	
Total	**(3 116)**	**(1 452)**

7.3. Dotations nettes aux amortissements et provisions

DOTATIONS NETTES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Amortissement sur écart d'acquisition	5.1	0	0
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Incorp	5.1	990	977
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Corp.	5.2	542	545
Dotations nettes aux amort. et dépréciations des immob. Fin.	5.3	(198)	19
Dotations nettes aux provisions	5.11	(232)	(895)
TOTAL		**1 101**	**647**

7.4. Besoin en fonds de roulement

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2023	Var. BFR	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2024
Stocks	5.5	30 986	(8 189)	0	0	22 797
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	5.7 & 5.12	19 476	13 124	344	0	32 942
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	5.8	8 488	463	(4)	7	8 953
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	5.6 & 5.14	30 969	4 906	5	(0)	35 879
Autres dettes et comptes de régularisation	5.15	13 682	9 623	261	29	23 595
TOTAL		**14 299**	**(9 132)**	**74**	**(22)**	**5 219**

Les variations de la période précédente sont les suivantes :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT *(en milliers d'euros)*	Notes	31 décembre 2022	Var. BFR	Var. de périm	Reclass.	31 décembre 2023
Stocks	5.5	24 964	5 214	808	0	30 986
Clients et comptes rattachés nets des avances et acomptes reçus	5.7 & 5.12	25 893	(6 443)	26	0	19 476
Autres créances d'exploitation et comptes de régularisation	5.8	7 070	1 411	6	0	8 488
Fournisseurs et comptes rattachés nets des avances et acomptes versés	5.6 & 5.14	33 054	(2 094)	9	0	30 969
Autres dettes et comptes de régularisation	5.15	22 821	(9 458)	319	0	13 682
TOTAL		**2 052**	**11 734**	**512**	**0**	**14 299**

8. Autres informations

8.1. Information sectorielle

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

- Branche Distribution avec la distribution aux investisseurs de produits immobiliers et de placements financiers ;
- Branche Promotion immobilière ;
- Branche Activité du Groupe Colocatère ;
- Branche Activité Digitale.

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

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

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

8.1.1. Information sectorielle des postes du résultat

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distri. de produits immo. & de placements fi.		Promotion immobilière	
	31 décembre 2024	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
Ventes à clients externes	30 652	35 173	124 528	104 103	25 860	16 978
Ventes inter-secteurs						
Chiffres d'affaires net	**30 652**	**35 173**	**124 528**	**104 103**	**25 860**	**16 978**
Résultat d'exploitation	(1 020)	2	32 753	21 225	(3 645)	(1 431)
Résultat financier	(877)	(811)	772	510	(508)	(520)
Résultat exceptionnel	(471)	10	49	(300)	(2 127)	(654)
Impôts	555	181	(8 745)	(5 447)	(275)	259
Quote Part de résultat M.E.E					26	82
Part revenant aux minoritaires	175	66	(2 374)	(1 624)	614	209
Résultat Net	**(1 638)**	**(552)**	**22 455**	**14 364**	**(5 915)**	**(2 055)**

(en milliers d'euros)	Activité Digitale		Holding/ Elim inter secteurs		Total Finzzle Capital	
	31 décembre 2024	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**	**31 décembre 2024**	**31 décembre 2023**
Ventes à clients externes	1 071			(973)	182 111	155 281
Ventes inter-secteurs						
Chiffres d'affaires net	**1 071**			**(973)**	**182 111**	**155 281**
Résultat d'exploitation	49		(73)	(2 179)	28 064	17 617
Résultat financier	6		743	680	136	(141)
Résultat exceptionnel			292	(2 200)	(2 257)	(3 144)
Impôts	(14)		1 767	635	(6 712)	(4 372)
Quote Part de résultat M.E.E					26	82
Part revenant aux minoritaires	(4)		(215)	61	(1 804)	(1 288)
Résultat Net	**37**		**2 514**	**(3 003)**	**17 453**	**8 754**

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

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

8.1.2. Information sectorielle des postes du bilan

(en milliers d'euros)	Activités Groupe Colocatère		Distri. de produits immo. & de placements fi.		Promotion immobilière	
	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Immobilisations	19 728	19 916	2 836	1 958	20 373	2 909
Actif circulant (hors trésorerie)	3 205	7 608	71 545	50 025	5 579	22 512
Disponibilités et VMP	974	1 364	4 655	3 558	6 352	3 489
Total Actif	**23 907**	**28 888**	**79 036**	**55 541**	**32 304**	**28 910**
Cap.propres (inclus int.minos)	(2 204)	(390)	38 287	22 709	(7 254)	(706)
Provisions	242	118	432	796	687	808
Dettes financières	9 214	11 151	2 518	3 764		59
Découverts bancaires	969	2 316	7	9	1 853	2 119
Passif circulant	15 686	15 694	37 791	28 264	37 018	26 631
Total Passif	**23 907**	**28 888**	**79 036**	**55 541**	**32 304**	**28 910**
Trésorerie nette	**5**	**-952**	**4 648**	**3 549**	**4 499**	**1 370**

(en milliers d'euros)	Activité Digitale		Holding/ Elim inter secteurs		Total Finzzle Capital	
	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Immobilisations	179		(5 552)	9 607	37 564	34 392
Débiteurs Mandants						
Actif circulant (hors trésorerie)	723		5 121	(7 018)	86 173	73 127
Disponibilités et VMP	298		42 565	31 112	54 844	39 523
Total Actif	**1 200**		**42 134**	**33 701**	**178 581**	**147 042**
Cap.propres (inclus int.minos)	41		49 074	43 545	77 944	65 158
Provisions	100		231	203	1 692	1 925
Dettes financières			3 336	2 542	15 068	17 516
Découverts bancaires			2	11	2 831	4 455
Créditeurs Mandants						
Passif circulant	1 059		(10 509)	(12 601)	81 045	57 988
Total Passif	**1 200**		**42 134**	**33 701**	**178 581**	**147 042**
Trésorerie nette	**298**		**42 563**	**31 101**	**52 013**	**35 068**

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

- Les éliminations des soldes inter secteurs sont regroupées dans la colonne « Holding/Elim Inter Secteurs ;

- Les capitaux propres et les écarts d'acquisition compris dans le poste « Immobilisations » sont ventilés par secteur.

8.2. Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les coûts restant à engager s'élèvent au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023 respectivement à 22 973 K€ et à 22 200 K€. Ces engagements portent sur 11 opérations au 31 décembre 2024 contre 9 opérations au 31 décembre 2023. Ces coûts sont couverts pour un montant au moins équivalent, soit par les droits de tirage sur les clients (via les appels de fonds), soit par les lignes de crédit disponibles négociées auprès des établissements de crédit.

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

Engagements réciproques *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Garantie Financière d'Achèvement (1)	14 130	12 686
Autorisation de crédit terrain et de crédit construction (1) (2)	14 352	13 188
Total	**28 482**	**25 874**

(1) Les garanties et autorisations de crédit, pour un montant total de 28 482 K€ au 31 décembre 2024 et de 25 874 K€ au 31 décembre 2023, ont été accordées par des établissements de crédits. En contrepartie de ces garanties et autorisations reçues, les SCI contrôlées exclusivement et conjointement ont accordé des promesses d'affectations hypothécaires, et des privilèges de prêteurs de deniers sur les immeubles en cours de construction, pour un montant total de 33 599 K€ (contre 29 985 K€ au 31 décembre 2023) et le Groupe a accordé des cautions pour un montant total de 9 067 K€ (contre 14 263 K€ au 31 décembre 2023) dont 4 427 K€ (contre 7 371 K€ au 31 décembre 2023) au titre des autorisations de crédit. Les engagements portant sur les SCI contrôlées conjointement ont été retenus en proportion des pourcentages de contrôle du Groupe sur ces SCI.

(2) Les autorisations de crédit (terrain et construction) étaient utilisées au 31 décembre 2024 pour 1 853 K€ et pour 2 119 K€ au 31 décembre 2023. Ces utilisations figurent au bilan consolidé sous la rubrique "concours bancaires" (voir la note 5.10).

8.2.2. Engagements sur les opérations de marchand de biens.

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

Au 31 décembre 2024, le montant des autorisations de crédit de crédit s'élève à 1 664 K€ contre 2 504 K€ au 31 décembre 2023. Les encours utilisés sont de 965 K€ contre 2 313 K€ l'année précédente.

En contrepartie de ces autorisations, les sociétés ont accordé des privilèges de prêteurs de deniers et hypothèques à hauteur de 2 279 K€ au 31 décembre 2024 contre 3 287 K€ au 31 décembre 2023.

En outre, le Groupe a accordé des cautions à hauteur de 225 K€ en 2024 contre 225 K€ en 2023.

8.2.3. Les autres engagements

Engagements donnés *(en milliers d'euros)*	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Caution donnée en contre garantie au titre des crédits d'accompagnement (1)		
Caution donnée en contre garantie au titre de la GFA (2)		
Autres cautions données (3)	6 660	6 660
Total	**6 660**	**6 660**

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

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

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

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

8.2.4. Engagements de location

			Redevances payées			Redevances restant à payer		
	Valeur départ	Valeur fin d'exercice	Antérieures	Exercice	Total	< 1 an	>1 an & <5ans	> 5ans
Location de véhicules	1 737	914	424	398	822	401	513	0
Total	**1 737**	**914**	**424**	**398**	**822**	**401**	**513**	**0**

8.3. Effectif moyen

Effectif moyen	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Cadres	100	83
Employés / Agents de maîtrise	238	232
Effectif total	**337**	**315**

8.4. Rémunération des organes de direction

Le montant total des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de la période est de 600 K€ brut.

8.5. Gestion des risques financiers

Le Groupe gère les risques financiers de la manière suivante :

- **Gestion du risque de taux**

L'endettement financier du Groupe s'élève à 19 M€ au 31 décembre 2024 et est constitué de taux fixe et à taux variable pour l'emprunt bancaire senior de 12 M€ émis au niveau de COLOSSEUM.

L'endettement du Groupe n'est pas soumis à un respect de ratios financiers (covenants) à l'exception de l'emprunt bancaire senior de 12 M€ pour lequel les ratios ne sont pas respectés au 31 décembre 2024. Les porteurs de la dette senior ont renoncé le 19 avril 2024 à l'exigibilité immédiate de la dette senior suite au non-respect des ratios financiers au 31 décembre 2023. La Direction a obtenu le 20 juin 2025 un accord de report de l'exigibilité anticipée de la dette senior (*waiver*). La renonciation à l'exigibilité immédiate de la dette senior prévoit un maintien des échéanciers initialement prévus au contrat.

- **Gestion du risque de devise**

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

- **Gestion du risque de liquidité**

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de liquidité compte tenu du niveau des disponibilités au 31 décembre 2024. La trésorerie nette s'élève à 52 014 K€ au 31 décembre 2024.

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

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

- **Gestion du risque de crédit**

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

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

- **Gestion du risque de contrepartie**

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

Le risque de contrepartie lié aux comptes clients est limité par le grand nombre de clients, leur diversité et de leur dispersion géographique en France. Le Groupe n'est pas exposé au risque de matière première.

8.6. Participation

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

8.7. Évènements postérieurs à la clôture

Le groupe a engagé un projet de prise de participation au capital du groupe, des frais d'audit stratégique ont été dépensés pour environ 600 K€.

A cette fin, le Groupe a mandaté une mission de valorisation de la promotion immobilière, le compte courant d'associés FINZZLE GROUPE a été valorisé à 15 M€ soit une dépréciation de 8,3 M€ des actifs bruts de la holding du Groupe (comptes courants et créances fournisseurs.

8.8. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé dans le compte de résultat du Groupe s'élève à la somme de 311 K€ au 31 décembre 2024, dont 17 K€ pour la société FINZZLE CAPITAL.

Lors de l'exercice précédent, les honoraires des commissaires aux comptes étaient d'un montant de 255 K€ lors de l'exercice précédent dont 15 K€ pour la société FINZZLE CAPITAL.

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

8.9. Liste des sociétés civiles immobilières mises en équivalence

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

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

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

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

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
SCI Delatour 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	442 692 307	18,99%	25,00%	M.E.E
SCI Strasbourg Parc des Poteries 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	444 313 118	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI les Cyclades d'Avignon Etoile Richter-80 place Ernest Granier -34000 Montpellier	7	444 435 093	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Metz les Hauts de Queuleu 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubais	7	449 303 353	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Les Diagonales 80, place Ernest Granier - 34000 Montpellier	7	449 496 991	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Elboeuf Solferino 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	450 248 422	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Du Mail 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 279	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI L'Etang des Ibis 2 rue de Lille - 59350 St André	7	444 396 832	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Le Pledran les Horizons 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	451 736 060	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Essey les Nancy 4 rue Saint Nicolas - 54000 Nancy	7	305 094 328	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Cyrano 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 466 122	26,23%	30,00%	M.E.E
SCI Les Marais Salants 139 route du Cap Ferret - 33950 Lege Cap Ferret	7	451 468 698	26,23%	30,00%	M.E.E
SCCV La Cour de Pyrène 76 allée Jean Jaures - 31071 Toulouse cedex	7	452 651 722	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Les 7 Collines 18 bd de Brosses - Elysée de Brosses - 21000 Dijon	7	451 155 550	8,14%	10,00%	M.E.E
SCI Tomblaine Rue du Bois de la Dame 5 avenue Louis Pluquet - 59100 Roubaix	7	453 204 828	22,61%	25,00%	M.E.E

Sociétés	Activité	N°Siret	% intérêts	% contrôle	Méthode
Le Domaine des Lices 77 allées Jean Jaurès 31071 TOULOUSE CEDEX	7	453 618 324	21,71%	25,00%	M.E.E
SCI Brest Kérinou 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	450 606 942	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Alençon 17/23 Avenue Quakenbruck 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	479 207 706	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI La Filature 204, Avenue Colmar-67 100 Strasbourg	7	480 334 671	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Les Toits de Lumiere 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	480 412 113	9,04%	10,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Rubens 66, Route de la Reine 92 100 Boulogne Billancourt	7	483 021 838	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Valenciennes Résidence de l'Hippodrome 14, Rue du vieux Faubourg	7	482691623	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Lorient an Oriant 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	483 454 518	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Olympe de Gouges 18, Bd de Brosses-21 000 Dijon	7	485 110 118	9,04%	10,00%	M.E.E
SCI Mulhouse rue Schule 5, Avenue Louis Pluquet-59 100 Roubaix	7	484 008 438	22,61%	25,00%	M.E.E
SCCV Galgon 2005 5, Rue du Moulin Bayard-31 000 Toulouse	7	485 144 430	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI les Arches d'Ars 204, Avenue Colmar- 67100 Strasbourg	7	483 344 719	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI Résidence Beau Soleil 11, Avenue Parmentier- 31200 Toulouse	7	488 485 996	37,98%	45,00%	M.E.E
SCI Stiring Wendel 204, Avenue Colmar - 67200 STRASBOURG	7	492 204 128	22,61%	25,00%	M.E.E
SCCV Auterive 2006 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 610 406	22,61%	25,00%	M.E.E
SCCV St Quentin 2007 5, rue du Moulin Bayard 31000-TOULOUSE	7	493 833 263	22,61%	25,00%	M.E.E
SCI les Portes de Rochelongue 2 1, Rue du 4 Septembre-34 200 Séte	7	497 964 718	27,13%	30,00%	M.E.E
SCI Eden Palm 1, rue du 4 septembre - 34200 Sète	7	499 181 311	18,09%	20,00%	M.E.E
SARL Les Jardins de Flo Place de la porte d'Hermès - 83600 FREJUS	7	528 123 102	36,18%	40,00%	M.E.E
SCCV DU BARRY 143 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	851 243 220	27,13%	30,00%	M.E.E
SCCV PLANTIER 12 272 Route de Launaguet 31200 TOULOUSE	7	915 171 490	27,13%	30,00%	M.E.E