IMODEUS INVEST
Société par actions simplifiée au capital de 50 000 euros
Siège social : 11 avenue Parmentier
31200 TOULOUSE
SIREN 399 198 571 RCS TOULOUSE

Certifié conforme à l'original

EXTRAIT

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE
A L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 24 JUIN 2025

DEUXIEME RESOLUTION

L'actionnaire unique décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à une perte de 5 601 203 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice	5 601 203 euros
Affectation au compte Autres réserves pour S'élevant ainsi à	5 601 203 euros 323 292 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 958 048 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	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT	REVENUS NON ELELIGIBLES A L'ABATTEMENT
N-1	0 €	Néant	0 €	Néant
N-2	0 €	Néant	0 €	Néant
N-3	0 €	Néant	0 €	Néant

Cette résolution est : adoptée



SAS IMODEUS INVEST
11 AVENUE PARMENTIER

31201 TOULOUSE CEDEX 2

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Bilan Actif

Etat exprimé en **euros**	31/12/2024 Brut	31/12/2024 Amort. et Dépréc.	31/12/2024 Net	31/12/2023 Net
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions brevets droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques,mat. et outillage indus.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations évaluées selon mise en équival.	654 094		654 094	
Autres participations	137 339	123 948	13 391	15 441
Créances rattachées à des participations	20 458 735	178 284	20 280 451	21 615 611
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (II)	**21 250 167**	**302 232**	**20 947 936**	**21 631 052**
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services	3 531 190	2 472 418	1 058 772	3 464 019
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et Acomptes versés sur commandes				
CREANCES (3)				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	933 844	301 111	632 733	545 193
Capital souscrit appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	2 301		2 301	2 301
DISPONIBILITES	3 010		3 010	7 319
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
TOTAL (III)	**4 470 345**	**2 773 529**	**1 696 816**	**4 018 832**
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)				
Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)	**25 720 513**	**3 075 761**	**22 644 751**	**25 649 884**

(1) dont droit au bail		
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an	20 280 451	8 452 940
(3) dont créances à plus d'un an		

Bilan Passif

Etat exprimé en **euros**

		31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	50 000	50 000
	Primes d' émission, de fusion, d' apport ...		
	Ecarts de réévaluation	579 755	
	RESERVES		
	Réserve légale	5 001	5 001
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	5 924 495	5 705 581
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	**(5 601 203)**	**218 914**
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	**958 048**	**5 979 496**
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques	25 063	40 804
	Provisions pour charges		
	Total des provisions	**25 063**	**40 804**
DETTES (1)	**DETTES FINANCIERES**		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	21 138 745	18 454 263
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	109 216	758 000
	Dettes fiscales et sociales	188	210
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	83 679	86 076
	Autres dettes	329 812	331 035
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	**21 661 640**	**19 629 584**
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	**22 644 751**	**25 649 884**

	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(5 601 202,73)	218 914,12
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	21 661 640	1 165 718
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en **euros**

		France	Exportation	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	10 400		10 400	757 744
	Montant net du chiffre d'affaires	**10 400**		**10 400**	**757 744**
	Production stockée			(501 543)	(201 663)
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				25 250
	Autres produits			611	67 057
	Total des produits d'exploitation (1)			**(490 532)**	**648 388**
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			(247 758)	690 128
	Impôts, taxes et versements assimilés			3 594	3 647
	Salaires et traitements			2 500	2 500
	Charges sociales du personnel			936	939
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations				
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
	- sur immobilisations				
	- sur actif circulant			1 903 704	568 714
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			1 085	39 843
	Total des charges d'exploitation (2)			**1 664 061**	**1 305 771**
	RESULTAT D'EXPLOITATION			**(2 154 592)**	**(657 383)**



Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en **euros**

		31/12/2024	31/12/2023
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**(2 154 592)**	**(657 383)**
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	785 333	2 872 268
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)		(5)
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	361 924	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers	**1 147 257**	**2 872 263**
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		112 489
	Intérêts et charges assimilées (4)	4 220 972	1 467 644
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des charges financières	**4 220 972**	**1 580 133**
	RESULTAT FINANCIER	**(3 073 715)**	**1 292 130**
	RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**(5 228 308)**	**634 747**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		10 941
	Total des produits exceptionnels		**10 941**
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	223 847	258 841
	Sur opérations en capital	148 851	
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	197	
	Total des charges exceptionnelles	**372 895**	**258 841**
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(372 895)**	**(247 900)**
	PARTICIPATION DES SALARIES		
	IMPOTS SUR LES BENEFICES		167 933
	TOTAL DES PRODUITS	**656 725**	**3 531 592**
	TOTAL DES CHARGES	**6 257 928**	**3 312 678**
	RESULTAT DE L'EXERCICE	**(5 601 203)**	**218 914**

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) dont produits concernant les entreprises liées		2 849 022
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		1 475 554

Imodeus
L'IMMOBILIER VRAI



Imodeus Invest SAS- Comptes sociaux

Exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 22 644 751 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 10 400 Euros et dégageant un déficit net de 5 601 203 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

1- Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Prises de participation :

Au cours de l'exercice, les prises de participations dans des opérations de construction vente ont évolué de la manière suivante :

- Liquidation, suite à la réalisation complète de l'objet social, de la participation majoritaire dans 4 SCCV constituées et gérées par la filiale de promotion Imodeus de Finzzle Groupe.
- Liquidation, suite à la réalisation complète de l'objet social, de la participation minoritaire dans 3 SCI constituées et gérées par des partenaires promoteurs externes.

1-2 Dépréciation de stocks

La promesse de vente du foncier détenu à Beausoleil (06) n'ayant pas pu être exécutée, la valeur comptable du stock a été dépréciée à hauteur de la dernière valorisation connue soit 1,000,000 euros.

1-3 Mise en place d'une gestion centralisée de trésorerie ou « cash pooling » :

Le Groupe a mis en place depuis le 1er octobre 2022 une convention de trésorerie de type « zero balance account » qui entraine un transfert effectif de la trésorerie sur les comptes ouverts à la banque CIC au profit d'un compte centralisateur logé chez la société mère, qui redistribue les disponibilités aux sociétés du groupe en fonction des besoins.

Les disponibilités sont rémunérées à l'EURIBOR 3 MOIS moyen du mois – 0.5. Les intérêts sont facturés et comptabilisés par trimestre en charges ou produits financiers.

Un avenant de cette convention de trésorerie a été signé en date du 1er octobre 2023 modifiant la rémunération des disponibilités à l'Euribor 3 MOIS moyen du mois -1.5.

Sur l'exercice, la charge d'intérêts s'est élevée à 389 198 euros, soit une rémunération moyenne de 2,06%.

2- Principes, règles et méthodes comptables

2.1- Principes et conventions générales

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

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06, 2016-07 et 2017-03 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice

2.2- Dérogations

La méthode retenue pour évaluer les titres de participations des sociétés contrôlées de manière exclusive par Imodeus Invest est la méthode de l'évaluation par équivalence.
Cette méthode a été jugée préférable à la méthode des coûts historiques pour mieux appréhender le montant des capitaux propres du sous ensemble constitué par Imodeus Invest et ses filiales détenues de façon exclusive.

2.3- Permanence et changement de méthode

Il n'y a pas eu de changement de méthode par rapport à l'exercice précédent.

2.4- Immobilisations financières

Participations

Par dérogation à la règle générale en matière d'évaluation des titres au bilan, Imodeus Invest a opté pour l'évaluation par équivalence des titres de participation des sociétés contrôlées de manière exclusive, conformément à l'avis n°34 du Conseil National de la Comptabilité (juillet 1988) :

- Le périmètre d'application de la méthode correspond au sociétés intégrées globalement dans les comptes consolidés ;
- Les capitaux propres de ces sociétés sont déterminés sur la base des principes comptables retenus pour la consolidation ;
- La variation annuelle de la quote-part globale de capitaux propres représentative de ces titres ne constitue pas un élément de résultat, elle est inscrite en capitaux propres au poste « Ecart d'équivalence », cet écart n'est pas distribuable et ne peut être utilisé pour compenser des pertes ; lorsque l'écart d'équivalence devient négatif, une provision pour dépréciation globale est dotée par le compte de résultat.

Autres participations, autres titres immobilisés

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

2.5-Stock et en-cours

Le stock est valorisé au prix d'achat du bien.
Des provisions pour dépréciation des stocks sont constatées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

2.6- Créances clients et autres créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

2.7- Placements de trésorerie et disponibilités

Les placements de trésorerie ont été évalués à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode « premier entré premier sorti ».
Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires et les titres de placement dont l'échéance n'excède pas trois mois. Elles ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Une partie de la trésorerie de la société est centralisée au niveau de la société mère.

Par application du cash Pooling, les comptes de trésorerie débiteurs sont reclassés en comptes courants d'associés alors que les comptes de trésorerie créditeurs sont reclassés en emprunts et dettes financières.

2.8- Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques :

Dans le cours normal de ses activités, la société peut faire l'objet de procédures judiciaires et de contrôles fiscaux ou administratifs. La société constitue une provision chaque fois qu'un risque constitue une obligation vis à vis d'un tiers et pour laquelle le passif probable peut être estimé avec une précision suffisante.

Autres provisions pour risques et charges :

Par dérogation à la règle générale en matière d'évaluation des titres au bilan, la société a opté pour l'évaluation par équivalence des titres de participation contrôlés de manière exclusive.
Selon cette méthode, une provision pour risque global de portefeuille est constituée si la valeur globale d'équivalence est négative.

2.9- Reconnaissance du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est constitué de la refacturation aux Sociétés intégrées globalement pour lesquelles des frais d'étude ont été engagés avant la constitution de celles-ci.

2.10- 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.

2.11- Intégration fiscale

La société Imodeus Invest fait partie, depuis le premier octobre 2002, de Finzzle Groupe en application des articles 223 et suivants du CGI.

Les modalités de répartition de l'impôt sur les sociétés assis sur le résultat d'ensemble du groupe sont les suivantes :

- Les charges d'impôt supportées par les sociétés intégrées sont égales à celles qu'elles auraient supportées en l'absence d'intégration fiscale.
- Les économies d'impôts réalisées par le Groupe grâce aux déficits des filiales sont comptabilisées chez la mère dans un compte d'attente.

3- Informations relatives aux postes du bilan

3.1- Immobilisations financières

Désignation	Immobilisations en début d'exercice	Acquisition	Cession	Immobilisations en fin d'exercice
Participations mises en équivalence	226 536	579 755	152 197	654 094
Part évaluées Equivalence				0
Autres participations	139 389		2 050	137 339
Créances rattachées à des participations	21 913 542	6 556 255	8 011 062	20 458 735
Titres Immobilisés				
Prêts				0
Dépôt et cautionnement				
Autres créances Immobilisées				0
Actions Propres				0
TOTAL	**22 279 467**	**7 136 010**	**8 165 309**	**21 250 168**

Participations mises en équivalence :

La méthode dérogatoire d'évaluation par équivalence des titres de participation a porté sur les titres de 51 sociétés de construction vente détenues par Imodeus Invest et éligibles à cette méthode.

Créances rattachées à des participations :

Il s'agit des créances dans les sociétés civiles de construction vente.

Les acquisitions de l'exercice correspondent à des versements de fonds propres au titre des opérations sur les SCI controlées exclusivements ;

Les cessions correspondent aux remboursements de fonds propres.

3.2- Stocks

Désignation	Stock à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Stock à la clôture
En cours de production de services	4 032 733		501 543	3 531 190
Particip évaluées Equivalence				
Stock produits achevés	0			0
TOTAL	**4 032 733**	**0**	**501 543**	**3 531 190**

Il s'agit :

- d'un foncier acquis pour 3 200 000€
- de frais d'étude sur opérations à venir pour 331 190€

3.3- Créances clients et autres créances

Désignation	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients			
Taxe sur la Valeur Ajoutée	128 097	128 097	
Groupe et associés	167 943	167 943	
Débiteurs divers	637 805		637 805
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**933 845**	**296 040**	**637 805**

3.4- Placements de trésorerie

La valeur de marché des placements de trésorerie au 31.12.2024 est de 2 301 €, il n'y a pas eu de variation par rapport au 31.12.2023

3.5- Charges constatées d'avance

Néant

3.6- Capital social

Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale	Au début de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	En fin d'exercice	Capital Social
Actions vote simple	2,5	20 000			20 000	50 000
TOTAL		**20 000**	**0**	**0**	**20 000**	**50 000**

Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Ecart de réévaluation	Réserves Légales	Autres réserves	RAN	Résultat	Total capitaux propres
A l'ouverture	**50 000**	**0**	**5 001**	**5 705 581**		**218 914**	**5 979 496**
Ecart de réévaluation		579 755					**579 755**
Augmentation de capital							
Affectation du résultat				218 914		(218 914)	
Distribution de dividendes							**0**
Résultat						(5 601 203)	**(5 601 203)**
A la clôture	**50 000**	**579 755**	**5 001**	**5 924 495**		**(5 601 203)**	**958 048**

3.7- Provisions

(en euros)	Provisions en début d'exercice	Dotation de l'excercice	Reprise provisions utilisées	Reprise provisions non utilisées	Provisions en fin d'exercice
Provisions pour risques et charges (1)	25 063			0	25 063
Autres provisions pour risques (6)	15 741	0		15 741	0
Provisions dépréciation des titres (2)	350 483	0	148 851	77 685	123 947
Provisions dépréciation créances rattachées à des participations (3)	297 932			119 646	178 286
Provisions dépréciation stocks et en-cours (4)	568 714	1 903 704			2 472 418
Autres provisions pour dépréciation (5)	300 914	197			301 111
Total	**1 558 847**	**1 903 901**	**148 851**	**213 072**	**3 100 825**

(1) Les 25 063 € de provisions pour risques et charges sont liés à des litiges et risques commerciaux
(2) Les 123 947 € au titre de la dépréciation des autres titres de participation.
(3) Dépréciation de créances sur des comptes courants dont le recouvrement semble compromis.
(4) Dépréciation du foncier et de frais d'études pour une opération en cours dont l'aboutissement semble compromis.
(5) Dépréciation de comptes de débiteurs divers
(6) Reprise de la provision pour risque suite à la constatation de la valeur nette négative des sociétés mises en équivalence en N-1

3.8- Dettes

Echéancier des dettes : moins d'un an, de 1 à 5 et à plus de 5 ans.

Désignation	Montant brut	A 1 an au plus	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	413 268	413 268		
Emprunts et dettes Ets crédit à 1 an max				
Groupe et associés (1)	20 725 477	0	20 725 477	
Sous total	*21 138 745*	*413 268*	*20 725 477*	
Fournisseurs et comptes rattachés	109 216	109 216		
Autres impôts et taxes et assimilés				
Dettes fiscales et sociales	159	159		
Dettes sur immo et comptes rattachés	83 679	83 679		
Autres dettes	329 812		329 812	
Produits constatés d'avance				
TOTAL	**21 661 611**	**606 322**	**21 055 289**	**0**

<u>Emprunts et dettes financières diverses :</u>

Il s'agit de dettes vis-à-vis des sociétés de construction vente, nées à l'occasion de l'affectation de résultats déficitaires.

(1) dont 5 540 K€ restant dûes à la société mère au titre d'une distribution de réserves Générale de 2019, votée en Assemblée et 8 900 k€ d'avances en comptes courant d'associés.

3.9- Produits constatés d'avance

Néant

4- Informations relatives aux postes du compte de résultat

4.1- Produits et charges financiers

Dans un certain nombre de Sociétés Civiles Immobilières de construction vente dans lesquelles le groupe détient une participation, il a été conclu 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 résultats rétrocédés apparaissent en charges ou produits financiers.

Imodeus Invest a signé une convention de trésorerie en date du 15/12/2022 puis un avenant en date du 01/10/2023 afin de mettre en place une gestion centralisée des flux par la société mère (cash pooling). A ce titre, Imodeus Invest facture des interéts au taux EURIBOR 3 MOIS moyen du mois minorés de 1.5%.

	Exercice N	Exercice N-1
Charges financières	4 220 972	1 580 133
dont entreprises liées	*4 167 186*	*1 475 554*
Produits financiers	1 147 257	2 872 263
dont entreprises liées	*784 102*	*2 849 022*

Les charges financières se décomposent comme suit :

- Quote part des résultats bénéficiaires pour les croupiers : 2 251 €
- Quote part de pertes sur les SCI de construction vente: 3 829 524 €
- Interets du compte courant groupe : 389 198 €

Les produits financiers sont constitués de :

- La quote part de bénéfices sur les SCI de construction vente: 663 870 €.
- La quote part des résultats déficitaires affectés aux croupiers : 2 631 €
- Rémunération des comptes courants sociétés externes : 118 833 €
- Reprise PRC pour situation nette négative des titres en équivalence : 15 741 €
- Reprise dépréciation des titres en équivalence : 226 536 €
- Reprise dépréciation des comptes courants sociétés externes : 119 646 €

4.2- Produits et charges exceptionnels

	Exercice N	Exercice N-1
Charges exceptionnelles	372 895	258 841
sur opération de gestion	*223 847*	*258 841*
sur opération en capital	*148 851*	*0*
Dotations aux provisions exceptionnelles pour Risques et Charges	*197*	*0*
Produits Exceptionnels	0	10 941
sur opération de gestion	*0*	*0*
sur opération en capital	*0*	*0*
Dotations aux provisions exceptionnelles pour Risques et Charges	*0*	*10 941*

Le résultat exceptionnel est essentiellement lié au solde en perte de dépenses engagées sur des opérations désormais abandonnées et à la reprise de provisions antérieures.

4.3- Effectif moyen

1 mandataire social.

4.4- Rémunération des dirigeants

Non fourni, la rémunération reviendrait à mentionner une information individuelle.

4.5- Impôts sur les bénéfices

Taux d'imposition sur les bénéfices 25 %			
	Montant au 31/12/2024 avant impôt	Montant de l'impôt dû	Montant au 31/12/2024 après impôt
Résultat courant	-5 228 308	0	-5 228 308
Résultat exceptionnel	-372 895		-372 895
TOTAL (résultat comptable)	-5 601 203		-5 601 203

4.6- Tableau des filiales et participations

Sociétés ou groupe de sociétés		Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenue (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus	Prêts et avances non remboursés	Résultat comptable exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Date de cloture	Observations
A) Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute>1% du capital de la société astreinte à la publication.(>500 euros)										
1) Filiales (+de 50% du capital détenu)										
SCI LENTILLY	LENTIL					1 €	407 €		30/06/2024	Liquidation
SCCV RESIDENCE L'ECRIN	ECRIN01	2 000 €		99,95%	1 999 €		2 559 €		30/06/2024	
SCCV HORIZON DE SABLE	SABLE01	2 000 €		99,95%	1 999 €	0 €	-1 842 €		30/06/2024	
SCCV RESIDENCE NOVA LEZE	NOVALE01	2 000 €		99,95%	1 999 €	3 €	-1 967 €		30/06/2024	
SCCV KER ROZ	KERROZ	2 000 €		99,95%	1 999 €		-47 193 €		30/06/2024	
SNC COTTAGES DE LA BAULE	COTBAU	2 000 €		80,00%	1 600 €	229 278 €	-139 267 €		30/06/2024	
SCCV ROQUES	ROQUES06	2 000 €		99,95%	1 999 €	145 €	-290 727 €		30/06/2024	
SCCV OXALIS	OXALIS	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 001 878 €	-11 244 €		30/06/2024	
SNC LE PELVEN	PELVEN	2 000 €		99,95%	1 999 €	112 099 €	-116 896 €		30/06/2024	
SCCV EQUINOXE	EQUINO	2 000 €		99,95%	1 999 €	2 098 €	179 873 €		30/06/2024	
SCCV ANCOLIE	ANCOLI						102 512 €		30/06/2024	Liquidation
SNC ALBATROS	ALBATR	2 000 €		99,95%	1 999 €	325 025 €	-118 841 €		30/06/2024	
SNC EVASION	EVASI01	2 000 €		99,95%	1 999 €	582 101 €	74 920 €		30/06/2024	
SCCV L'EDEN	EDEN01	2 000 €		99,95%	1 999 €	256 533 €	-144 092 €		30/06/2024	
SCCV L'EFFLORESCENCE	EFFLOR	2 000 €		99,95%	1 999 €	393 945 €	-174 767 €		30/06/2024	
SCCV L'ENVOGUE	ENVOG	2 000 €		99,95%	1 999 €	560 202 €	-38 591 €		30/06/2024	
SCCV VENELLE DU PARC	VENELL	2 000 €		99,95%	1 999 €	784 956 €	-63 969 €		30/06/2024	
SCCV LOGIS CATALA	LOGCAT	2 000 €		99,95%	1 999 €	1 486 €	92 182 €		30/06/2024	
SCCV OCEANE	OCEANE	2 000 €		99,95%	1 999 €		-240 244 €		30/06/2024	
SCCV GARANCE	GARANC	2 000 €		99,95%	1 999 €	292 444 €	-161 441 €		30/06/2024	
SCCV OXYGENE	OXYGEN01	2 000 €		99,95%	1 999 €	23 785 €	-117 492 €		30/06/2024	
SCCV EBENE	EBENE	2 000 €		99,95%	1 999 €	723 852 €	-96 286 €		30/06/2024	
SCCV HERMINE	HERMIN01	2 000 €		99,95%	1 999 €	480 408 €	-367 820 €		30/06/2024	
SCCV CIRERA	CIRERA	2 000 €		99,95%	1 999 €	472 975 €	-72 600 €		30/06/2024	
SCCV ORION	ORION01	2 000 €		99,95%	1 999 €	911 921 €	-415 991 €		30/06/2024	
SCCV CABESTAN	CABEST	2 000 €		99,95%	1 999 €	673 856 €	-339 594 €		30/06/2024	
SCCV LE CHANCELLOR	CHANCE	2 000 €		99,95%	1 999 €	523 784 €	-163 475 €		30/06/2024	
SCCV FLEURS BLANCHES	FLEURSB	2 000 €		99,95%	1 999 €	338 528 €	-18 344 €		30/06/2024	
SCCV AIGUE MARINE	AIGUEM	2 000 €		99,95%	1 999 €	351 558 €	-234 670 €		30/06/2024	
SNC LE GRAND LARGE	GRANDL	2 000 €		55,00%	1 100 €	1 587 412 €	54 784 €		30/06/2024	
SCCV JARDINS DE L'ANNONCIATION	JANNON01	100 €		99,00%	99 €	1 629 005 €	-9 120 €		30/06/2024	
SCCV GWELVA	GWELVA01	2 000 €		99,95%	1 999 €		-162 132 €		30/06/2024	
SCCV CASSIOPEE	CASSIO01	2 000 €		99,95%	1 999 €	718 070 €	-35 380 €		30/06/2024	
SCCV LES JARDINS DE BELLEVIGNY	BELLEV01	2 000 €		99,95%	1 999 €	2 120 777 €	-1 €		30/06/2024	
SCCV ABELIA	ABELIA01	2 000 €		99,95%	1 999 €	322 000 €			30/06/2024	
SCCV TOPAZE	TOPAZ	2 000 €		99,95%	1 999 €	373 397 €	-10 586 €		30/06/2024	
SCCV AU FIL DE L'EAU	AUFILD01	2 000 €		80,00%	1 600 €	666 060 €	-1 263 €		30/06/2024	
SCCV ARBORETUM	ARBOR01	2 000 €		80,00%	1 600 €	429 416 €			30/06/2024	
SCCV BOTANISTE	BOTANI01	2 000 €		99,95%	1 999 €	549 860 €	-6 955 €		30/06/2024	
SCCV AMBROSIA	AMBRO01	2 000 €		99,95%	1 999 €	451 163 €	-13 832 €		30/06/2024	
TOTAL		**74 100**			**71 966**	**17 890 018**	**-3 109 387**			
2)Participations (10 à 50% du capital détenu)										
SNC ST FARGEAU HENRI IV	HENRIV						1 593 €		31/12/2023	liquidation
SCI ESSEY LES NANCY	ESSEYN	17 684 €		25,00%	41 733 €				31/12/2023	
SARL LES JARDINS DE FLO	JARFLO	4 000 €		40,00%	86 636 €	35 950 €			31/12/2023	
SCCV L'ORANGERIE	ORANGE01	2 000 €		45,00%	900 €	369 055 €	-121 887 €		30/06/2024	
SNC DU BARRY 143	BARRY01	1 000 €		30,00%	300 €	1 390 880 €	-34 618 €		31/12/2023	
SCCV PLANTIER 12	PLANTE	1 000 €		30,00%	300 €	342 997 €	112 041 €		31/12/2023	
TOTAL		**25 684 €**		**2 €**	**129 869 €**	**2 138 881 €**	**-42 871 €**			
B) Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute>1% du capital de la société astreinte à la publication.(<500 euros)										
1) Filiales (+de 50% du capital détenu)										
Filiales Françaises :		2 400 €		99,50%	2 388 €	85 548 €	- 4 889 €			
TOTAL		**2 400 €**		**moyenne**	**2 388 €**	**85 548 €**	**- 4 889 €**			
2) Participations (de 10 à 50% du capital détenu)										
Filiales Françaises :		30 650 €		24,56%	7 455 €	344 287 €	-8 507 €			
TOTAL		**30 650 €**		**Moyenne**	**7 455 €**	**344 287 €**	**- 8 507 €**			
Participation dans les société Française		132 834 €			211 678 €	20 458 735 €	-3 165 654 €			
TOTAL		**132 834 €**			**211 678 €**	**20 458 735 €**	**-3 165 654 €**			

4.7- Etat des produits à recevoir

	Exercice N	Excercice N-1
Créances rattachés à des participations		
Autres Immobilisations financières		
Autres Créances		*28 441*
Placements de trésorerie		
Disponibilités		
Total	**0**	**28 441**

4.8- Etat des charges à payer

	Exercice N	Excercice N-1
Emprunts et dettes		
Intérêts débiteurs banques à payer		
Intérêts courus emprunts à payer		
Dettes fournisseurs	33 846	173 203
Dettes fiscales et sociales	32	34
dont taxe apprentissage	*29*	*31*
Dont formation continu	*3*	*3*
Total	**33 881**	**173 237**

4.9- Eléments relevant de plusieurs postes de bilan

	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la sté a un lien de participation
Participations	654 094	137 339
Créances rattachées à des participations	18 008 025	2 450 710
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Emprunts et dettes financières diverses	321 641	91 626
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 511	
Autres dettes		
Dettes immobilisations et comptes rattachés	73 354	10 325

5- Autres informations

5.1- Engagements financiers

Engagements reçus

Neant

Engagements donnés

Engagements donnés	
Cautions données en contre garantie au titre de la GFA (1)	neant
Total	0

(1) Ces engagements correspondent à des garanties données par IMODEUS INVEST (à hauteur de son pourcentage de détention dans le capital) sur les garanties financières d'achèvement (GFA). Ces opérations sont portées par des SCI controlées par IMODEUS INVEST. Ces garanties correspondent aux engagements contractés au démarrage des opérations.

5.2- Honoraires des commissaires aux comptes

Néant

5.3- Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la société Imodeus Invest sont intégrés dans les comptes consolidés de la société mère FINZZLE GROUPE SAS au capital de 2 404 389 € située au 11 avenue Parmentier 31200 TOULOUSE.

5.4- Evénements postérieurs à la clôture

Néant