

PATRIMONIUM

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

AU CAPITAL DE 47 634 809 €

**SIEGE SOCIAL : 251 AVENUE DU GOLF – BATIMENT MARBELLA – DOMAINE DE
MASSANE**

34670 BAILLARGUES

834 243 065 RCS MONTPELLIER

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT

Exercice clos le 30 septembre 2023

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 30 septembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

Nous vous donnerons 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.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des Commissaires aux Comptes.

SITUATION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE :

Au cours de l'exercice écoulé clos le 30 septembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

Notre Société est Présidente de la société EODEN, filiale à 50% et est donc rémunérée à ce titre.

Dans ce contexte, le chiffre d'affaires s'élève au cours de cet exercice à la somme de 452 523 euros correspondant à des prestations de service, contre un chiffre d'affaires de 450 000 sur l'exercice précédent.

Il est à noter que le montant des charges d'exploitation est passé de 440 843 euros pour l'exercice clos au 30 septembre 2022 à un montant de 465 471 euros pour l'exercice clos le 30 septembre 2023.

Le résultat d'exploitation s'élève donc à un total de 1 662 euros, contre 24 008 euros pour l'exercice précédent.

Le montant du résultat financier s'élève à 5 967 051 euros (contre -40 047 euros sur l'exercice précédent). L'augmentation est composée des dividendes versés par la filiale EODEN en septembre 2023 à hauteur de 6 000 000 €.

Le résultat exceptionnel est nul.

Le résultat net s'élève donc à un total de 5 880 362 euros contre -17 552 euros pour l'exercice précédent.

L'assemblée générale de la société PATRIMONIUM en date du 27 juillet 2023, a décidé de modifier le siège social et de l'établir désormais 251, avenue du Golf - Domaine de Massane - 34670 BAILLARGUES.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Nous vous informons qu'aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 novembre 2023 et des décisions du Président en date du 15 décembre 2023, le capital social a été réduit d'un montant nominal de deux millions soixante-dix-huit mille huit cent quarante euros (2 078 840 €), pour le ramener de quarante-neuf millions sept cent treize mille six cent quarante-neuf euros (49 713 649 €) à quarante-sept millions six cent trente-quatre mille huit cent neuf euros (47 634 809 €), par voie de rachat suivie de leur annulation d'un nombre de 2 078 840 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

La situation économique, financière, comptable et juridique de la Société est encourageante pour les exercices à venir.

Par sa nomination aux fonctions définies précédemment, notre Société a pour objectif de continuer d'impulser les orientations et faire le nécessaire pour mener à bien le développement des investissements stratégiques de la société EODEN dans les domaines de la transition énergétique, la transition agro-écologique, l'écoconstruction et l'immobilier commercial, et l'hôtellerie écoresponsable.

Au regard de ces éléments, nous considérons qu'il convient de maintenir – sinon renforcer – notre engagement concernant la transition verte et la mise en œuvre de projets de développement durable dans une logique écoresponsable.

En conséquence, nous maintenons nos efforts en vue d'accroître notre activité tout en veillant à contenir au mieux l'ensemble de nos charges.

Activités en matière de recherche et de développement

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Activité des filiales et participations

Vous trouverez ci-après les informations relatives à l'activité des filiales de notre Société :

Dénomination	: EODEN
Forme et capital	: Société par actions simplifiée au capital de 6 860 000 €
Siège social	: 251 Avenue du Golf – domaine de massane 34670 BAILLARGUES
Nombre de titres détenus	: 3 429 actions
Valeur nominale des titres	: 1.000 €
Pourcentage de participation	: 49.99 %
Chiffre d'affaires au 30/09/2023	: 1 542 034 €
Résultat net au 30/09/2023	: 10 494 375 €

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 1 542 034 € contre 1 161 445 € pour l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 91 938 € contre 180 722€ lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève 1 507 744 € contre 1 700 004 € lors de l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 39 172 € contre 56 561 € lors de l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 2 248 037 € contre 1 737 992 € lors de l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 904 515 € contre 674 953€ lors de l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice s'élève à 17 personnes.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 92 325 € contre 88 146 € lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres charges s'élève à 11 € contre 16 € lors de l'exercice précédent.

Le montant des charges d'exploitation a ainsi augmenté passant de 4 264 417 € pour l'exercice clos le 30 septembre 2022 à 4 798 372 € pour l'exercice clos le 30 septembre 2023.

Cette variation du montant des charges d'exploitation se reflète dans le compte de résultat faisant apparaître un résultat d'exploitation négatif s'élevant à -3 164 400 € contre - 2 922 431 € pour l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de 11 836 270 € contre – 25 654 727 € pour l'exercice précédent, le résultat courant avant impôts ressort à 8 671 870 € (contre – 28 577 158 € pour l'exercice précédent).

Après prise en compte :

- Du résultat exceptionnel de 1 439 638 € (contre – 1 458 € pour l'exercice précédent),
- D'un impôt sur les sociétés de – 382 867 € (contre – 8 700 € pour l'exercice précédent),

le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice net de 10 494 375 € contre une perte nette de 28 569 916 € lors de l'exercice précédent.

La société EODEN affirme sa volonté de maintenir et de procéder à un réinvestissement et un redéploiement de ses actifs dans des activités économiques et ce, notamment par :

- L'animation d'un groupe de société constituée de sous-holdings, elles-mêmes animatrices, ayant chacune vocation à redéployer les actifs par secteur d'activités ;
- La réalisation d'investissements stratégiques dans les domaines de la transition énergétique, la transition agroécologique, l'écoconstruction et l'hôtellerie écoresponsable et ce, au travers desdites sous-holding.

Au cours de l'exercice écoulé, la société a donc continué sa politique de déploiement et de réinvestissement, via ses sous-holdings EODEN NATURE, EODEN IMMOBILIER, EODEN RESSOURCES et EODEN EXPERIENCE.

En parallèle, elle a continué son processus de recrutement d'un personnel de qualité, ayant des compétences spécifiques dans chacun des domaines concernés, ainsi que des compétences administratives et financières.

Ces embauches ont permis de réaliser des prestations de services au profit de chacune des sociétés du Groupe EODEN, conformément à la convention de prestations de services à laquelle chacune des sociétés du groupe ont intégré.

Dénomination	: ALGOSUD
Forme et capital	: Société par actions simplifiée au capital de 34 720 €
Siège social	: 251 Avenue du Golf – domaine de massane 34670 BAILLARGUES
Nombre de titres détenus	: 868 actions
Valeur nominale des titres	: 20 €
Pourcentage de participation	: 50,00 %
Chiffre d'affaires au 30/09/2023	: 165 350 €
Résultat net au 30/09/2023	: - 18 262 €

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 165 350€ contre 216 219€ lors de l'exercice précédent.

Le résultat net négatif s'élève à -18 262 € contre -19 957 euros pour l'exercice précédent.

Prises de participation ou prises de contrôle

Nous vous signalons que notre Société n'a pris, au cours de l'exercice écoulé, aucune nouvelle participation directe.

Cession de participations

Nous vous signalons que notre Société n'a pas cédé de participation au cours de l'exercice écoulé.

Régularisation de participations croisées

Aucune participation croisée n'a exigé de régularisation en application de l'article R.233-19 du Code du Commerce.

Succursales

Nous vous informons que notre Société ne détient aucune succursale.

PRÊTS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-6, 3 bis du Code monétaire et financier, nous vous indiquons que la Société n'a pas conclu de prêts à moins de trois ans avec des sociétés avec lesquelles elle entretient des liens économiques qui pourraient, le cas échéant, le justifier.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice, soit le 30 septembre 2023.

En raison de la présence d'un salarié au sein de la Société, la proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce s'élevait au 30 septembre 2023 à 98.68 %.

Au jour de l'assemblée générale, la proportion du capital que représentent les actions détenues par le personnel selon la définition de l'article L. 225-102 du Code de commerce s'élevait à 55% (actions détenues en propre et en nue-propriété).

EXAMEN DU BILAN

L'examen du bilan de la Société appelle les constatations suivantes :

– **A L'ACTIF :**

Les immobilisations financières s'établissent à la somme de 50 789 586 euros, contre 50 822 977 euros pour l'exercice précédent.

L'actif circulant net quant à lui s'élève à la somme globale de 6 312 658 euros, contre 439 445 euros pour l'exercice précédent.

– **AU PASSIF :**

Les capitaux propres s'établissent à 56 961 655 euros et se composent :

- du capital social pour	49 713 649 €
- de la réserve légale pour	108 358 €
- des autres réserves pour	1 278 838 €
- du report à nouveau débiteur pour	-19 552 €
- du résultat de l'exercice, un bénéfice pour	5 880 362 €

Les dettes ressortent à la somme de 142 671 euros et sont constituées en totalité de dettes à 1 an au plus

Au 30 septembre 2023, le total du bilan de la Société s'élève à 57 104 326 € contre 51 262 423 € lors de l'exercice précédent.

EXAMEN DES RÉSULTATS - AFFECTATION

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels de la Société 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.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 452 523 euros contre 450 000 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 14 611 euros contre 14 851 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 80 916 euros contre 56 874 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 4 021 euros contre 3 897 euros lors de l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice est de 1 salarié comme pour de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 465 471 euros contre 440 843 euros lors de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 1 662 euros contre 24 008 euros lors de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de 5 967 051 euros (contre -40 047 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 5 968 713 euros contre -16 038 euros lors de l'exercice précédent.

Après prise en compte d'un impôt sur les sociétés de 88 351 euros (contre 1 514 euros pour l'exercice précédent) et d'un résultat exceptionnel nul (comme sur l'exercice précédent), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 5 880 362 euros contre une perte de -17 552 euros lors de l'exercice précédent.

Proposition d'affectation du résultat

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) font apparaître un bénéfice de 5 880 362 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 30 septembre 2023 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	5 880 362 euros
-------------------------------	------------------------

- Au poste « Réserve légale » à hauteur de 5% du résultat de l'exercice après apurement du report à nouveau débiteur soit **294 018 euros**
- Au poste autres réserves « #106880 Réserves ante cession Valeco 2019 » soit **1 279 093 euros**
- Le solde au poste report à nouveau pour **4 307 251 euros**

Compte tenu de cette affectation le poste report à nouveau s'élèverait à 4 287 699 euros et les capitaux propres de la Société s'élèveraient à 56 961 655 euros.

Etant précisé que ces montants s'entendent avant la réduction de capital intervenu le 15 décembre 2023.

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au cours des 3 derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous demandons d'approuver le montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39, 4 dudit code, qui s'élèvent à un montant global de 26 109 €, correspondant à :

- Des amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles pour 26 109 euros.

Tableau des résultats

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des 5 derniers exercices clos.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 227-10 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à ce même article et conclues au cours de l'exercice écoulé.

Nous vous informons qu'au titre de l'exercice écoulé, aucune nouvelle convention visée à cet article n'est intervenue.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous précisons que le mandat du Co Commissaire aux comptes titulaire de la société R2M AUDIT vient à expiration ce jour.

Nous vous proposons donc de :

- ne pas renouveler le mandat de la société R2M AUDIT ;
- nommer en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire, la société IFEC (INSTITUT FIDUCIAIRE D'EXPERTISE COMPTABLE) – 82 bis rue de Paris – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée au R.C.S. Nanterre 622 022 424, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2029 ;
- prendre acte que la Société n'est pas tenue de procéder à la désignation d'un co-Commissaire aux Comptes suppléant, en application des dispositions de l'article L. 823-1, I, alinéa 2 du Code de commerce modifié par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016.

COMPTES CONSOLIDÉS

Il est rappelé que l'ensemble constitué par notre Société et les entreprises qu'elle contrôle de manière exclusive ou conjointe, a dépassé, sur deux exercices consécutifs sur la base des derniers comptes annuels arrêtés, deux des trois critères de définition des petites entreprises de l'article L. 123-16 du Code de commerce

La Société a donc l'obligation, en application des dispositions de l'article L. 233-17, 2° du Code de commerce, d'établir de comptes consolidés ainsi qu'un rapport sur la gestion du groupe.

Au 30 septembre 2023, le périmètre de consolidation du groupe PATRIMONIUM comprend les sociétés suivantes :

Entités	Branche d'activité	% Intérêt Méthode de consolidation		% Intérêt Méthode de consolidation		Adresse	SIREN
		30/09/2023		30/09/2022			
PATRIMONIUM	Holding tête de groupe	100,00%	IG	100,00%	IG	13 rue du Roc de Pézenas, 34070 Montpellier	834 243 065
ALGOSUD	Nature	50,00%	ME	50,00%	ME	251 av du Golf, 34670 Baillargues	449 862 721
EODEN	Holding	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	508 662 954
EODEN EXPERIENCE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	882 018 468
MASSANE LOISIRS	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	339 982 720
SCI PAF	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	533 247 961
SCI MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	339 453 078
SNC JARDIN DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	420 673 519
GOLF DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	891 788 150
ALTAPURA	Expérience	49,27%	IG	49,27%	IG	Rue du soleil, 73440 St Martin de Belleville	525 362 141
DOMAINE DE BIAR	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	821 375 748
ELEVAGE DE BIAR	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	537 911 257
ILY HOTEL LA ROSIERE	Expérience	49,26%	IG	49,26%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	901 776 021
ILY IMMO LA ROSIERE	Expérience	49,26%	IG	49,26%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	903 339 869
ILY LOGEMENT LA ROSIERE	Expérience	49,27%	IG	-	-	251 av du Golf, 34670 Baillargues	978 062 123
SCI GOLF DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	915 390 975
FAMAE IMPACT	FAMAE IMPACT	15,00%	ME	15,00%	ME	61 bis rue Bichat, 75010 Paris	850 524 851
SPV ACTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE	FAMAE IMPACT	-	-	45,00%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	892 229 230
SPV INFRASTRUCTURES	FAMAE IMPACT	-	-	45,00%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	892 230 020
DFVFI OPPFEMENT DURABLE F							
EODEN IMMOBILIER	Immobilier	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	878 062 967
SCCV 4 AVENUE JEAN JAURES	Immobilier	26,49%	IG	26,49%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	905 068 508
LES MAISONS D'EODEN	Immobilier	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	911 656 130
SCCV Puits de Rouille	Immobilier	43,99%	IG	43,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	918 983 529
SCCV NICE 47 VICTORIA	Immobilier	20,00%	IP	-	-	34-40 RUE HENRI REGNAULT, 92400 COURBEVOIE	922 479 571
SCCV ROUGET DE L'ISLE	Immobilier	22,50%	IG	-	-	251 av du Golf, 34670 Baillargues	921 788 337
SCCV LA TOUR D'AZUR	Immobilier	34,99%	IG	-	-	251 av du Golf, 34670 Baillargues	921 897 039
SCCV TRYPTIQUE	Immobilier	30,79%	IG	-	-	251 av du Golf, 34670 Baillargues	917 829 137
EODEN NATURE	Nature	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	888 431 558
LES JARDINS D'EODEN	Nature	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	895 369 072
EODEN RESSOURCES	Ressources	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	877 612 705
MINT	Ressources	31,20%	IG	31,10%	IG	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	422 716 878
MINT ENERGY MANAGEMENT	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 977 691
MINT FACILITY	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 999 752
MINT PRODUCTION	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 996 105
A+ ENERGIES	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 av Capelada, 34160 Castrie	520 435 009
A+ ENERGIE LEASE	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 av Capelada, 34160 Castrie	879 959 138
ACTIONS + ENERGIE	Ressources	-	-	12,13%	IP	25 av Capelada, 34160 Castrie	850 648 981
CONFORT + ENERGIE	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 av Capelada, 34160 Castrie	879 991 966
SOLUTION INVEST GROUP	Ressources	10,25%	IP	9,62%	IP	33 rue de la République, 690002 Lyon	835 126 772
GLOBAL TECHNIQUES ENERGIE	Ressources	8,75%	IP	8,75%	IP	25 av Capelada, 34160 Castrie	843 905 464
EOBORNE	Ressources	31,24%	IP	31,24%	IP	251 av du Golf, 34670 Baillargues	919 436 162
EODEN ISOLATION	Ressources	49,99%	IG	49,99%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	909 563 074
ENERGIE MAINTENANCE	Ressources	30,53%	IG	30,53%	IG	251 av du Golf, 34670 Baillargues	452 700 537
QUALICONFORT	Ressources	48,74%	IG	48,74%	IG	Zone Industrielle de Kériel Lieu-Dit Léséon 29800 Plouédern	431 899 954
QUALITE	Ressources	48,74%	IG	48,74%	IG	Zone Industrielle de Kériel Lieu-Dit Léséon 29800 Plouédern	815 317 425
EOSOL	Ressources	49,99%	IG	-	-	251 av du Golf, 34670 Baillargues	950 879 999
Smart & Connective	Ressources	5,01%	ME	-	-	LE VILLAGE BY CA, RUE CLAUDE DAUNESSE, 06560 VALBONNE	893 505 289
Thermie France LOWCALBAT	Ressources	49,99%	IG	-	-	112 RTE NATIONALE, 62860 MARQUION	335 172 383

IG: Intégration globale
IP: Intégration proportionnelle
ME: Mise en équivalence

Le tableau des résultats des filiales est annexé au présent rapport (ANNEXE 2).

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers des différentes branches de sa filiale EODEN, a acquis les sociétés suivantes :

- Branche Ressources :
 - Acquisition de la société THERMIE France-LOWCALBAT par EODEN SIOLATION le 28 février 2023 à hauteur de 100%
 - Entrée au capital de SMART& CONNECTIVE par EODEN RESSOURCES le 27 octobre 2022 à hauteur de 10.02%
- Branche Immobilier :
 - Acquisition de la SCCV TRYPTIQUE par EODEN IMMOBILIER le 7 mars 2023 à hauteur de 61.6%

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN, a créé les filiales suivantes :

- Branche Expérience :
 - Création de la filiale ILY LOGEMENT LA ROSIERE par ILY HOTEL LA ROSIERE le 19 juillet 2023 et détenue à 100%
- Branche Immobilier :
 - Création de la filiale SCCV ROUGET DE L'ISLE par EODEN IMMOBILIER le 18 novembre 2022, détenue à 45%
 - Création de la filiale SCCV LA TOUR D'AZUR par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022, détenue à hauteur de 70%
 - Création de la filiale SCCV NICE 47 VICTORIA par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022 et détenue à hauteur de 40%
- Branche Ressources :
 - Création de la filiale MINT ENERGY MANAGEMENT par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT FACILITY par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT PRODUCTION MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale EOSOL par EODEN RESSOURCES le 10 février 2023, détenue à hauteur de 100%

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN, a cédé les filiales suivantes :

- EODEN :

- Cession en intégralité des actions détenues dans la société ACTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE par acte de cession en date du 22 mars 2023.

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN, a procédé aux restructurations juridiques suivantes :

- EODEN :
 - En date du 24 août 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée et de la liquidation amiable de la société INFRASTRUCTURES DE DEVELOPPEMENT DURABLE.
- Branche Ressources :
 - En date du 11 mai 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée et de la liquidation amiable de la société Actions+Énergies détenue par A+ ENERGIES.

EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES DE LA SOCIETE
--

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés qui vous sont présentés ci-après.

Le chiffre d'affaires de l'ensemble consolidé ressort à 146 692 423 euros contre 170 831 875 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres produits d'exploitation ressort pour l'exercice à 18 372 096 euros contre 5 795 602 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des charges de personnel ressort pour l'exercice à – 19 782 320 euros contre -14 915 288 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres charges d'exploitation ressort pour l'exercice à 7 152 563 euros, contre 1 465 350 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes ressort pour l'exercice à – 922 256 euros, contre – 1 178 676 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et des dépréciations ressort pour l'exercice à – 6 253 239 euros contre -11 061 919 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation consolidé ressort pour l'exercice à 15 215 075 euros, contre 1 353 896 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des charges et produits financiers ressort pour l'exercice à +6 992 209 euros, contre – 6 991 293 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des charges et produits exceptionnels ressort pour l'exercice à +1 176 006 euros, contre – 6 288 446 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts sur les bénéfices ressort pour l'exercice à -5 938 461 euros, contre +235 474 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements des écarts d'acquisition ressort pour l'exercice à – 5 884 773 euros, contre – 18 374 735 euros pour l'exercice précédent.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ressort pour l'exercice à -68 823 euros, contre +15 837 euros pour l'exercice précédent.

Après intégration de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence, et dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions, le résultat net de l'ensemble consolidé s'établit à 11 491 234 euros, contre – 30 049 266 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des intérêts minoritaires ressort pour l'exercice à 8 730 292 euros, contre -13 724 421 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat net du Groupe s'établit à 2 760 942 euros, contre -16 324 845 euros pour l'exercice précédent.

.....

En conclusion, nous souhaitons que ces diverses propositions emportent votre approbation et que vous vouliez bien donner à vos dirigeants quitus de leur gestion pour l'exercice social sur les comptes duquel vous avez à vous prononcer.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le Président
Erick GAY

Annexe 1 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices

TABLEAU FINANCIER	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	31/12/2020	31/12/2019
I – SITUATION FINANCIERE EN FIN D’EXERCICE					
a) Capital social	49 713 649	49 713 649	49 713 649	49 713 649	49 713 649
b) Nombre d’actions émises	49 713 649	49 713 649	49 713 649	49 713 649	49 713 649
c) Nombre d’obligations convertibles en actions					
II – RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d’affaires hors taxes	452 523	450 000	337 500	322 525	
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions	6 002 542	24 521	17 243	-17 503	1 383 261
c) Impôt sur les bénéfices	88 351	1 514	17 096	152	10 889
d) Bénéfices après impôts, amortissement et provisions	5 880 362	-17 552	40 227	- 17 655	1 372 372
e) Résultat distribué					
f) Participation des salariés					
III – RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfices après impôts, mais avant amortissement et provisions	0,12	0	0	0	0,03
b) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	0,12	0	0	0	0,03
c) Dividende versé à chaque action					
IV – VENTILATION DE LA NATURE DES ACTIONS					
a) Nombre d’actions à dividende prioritaire					
b) Nombre maximum d’actions futures à créer					
c) Par exercice de droits de souscription					
V – PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	1	1	1	1	
b) Montant de la masse salariale	278 605	278 605	208 954	197 386	
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres)	101 023	101 102	76 030	74 988	

Annexe 2 – Tableau des résultats des filiales et participations

SOCIETE	RESULTAT NET 2023 en €
ALGOSUD	-18 262
EODEN	10 494 375
A+ENERGIES	103 295
ACTIONS+	0
CONFORT+	-351
EOBORNE	-33 765
EOSOL	-6 033
GLOBALTECHENERGIES	27 026
EODENISOLATION	-830 835
MINT (exercice de 12 mois clos le 31/12/2022)	3 960 013
MINTENERGYMANAGEMENT	0
MINTFACILITY	0
MINTPRODUCTION	0
A+ENERGIESLEASE	3 596
NRJMAINTENANCE	403 346
QUALICONFORT	719 163
QUALITE	122 889

EODENRESSOURCES	-1 048 614
SOLUTIONSINVESTGROUP	-11 781
SMART&CONNECTIVE (exercice de 12 mois clos le 31/12/2022)	-1 423 085
THERMIE (exercice de 9 mois clos le 30/09/2023)	-134 114
ALTAPURA	1 766 120
DOMAINEDEBIAR	-769 086
ELEVAGEDEBIAR	-83 063
EODENEXPERIENCE	-943 448
GOLFDEMASSANE	-1 104 020
ILYLOGEMENT	-218
ILYHOTELLAROSIERE	-915 600
ILYIMMOLAROSIERE	-131 358
SNCJARDINSDEMASSANE	-203 191
MASSANELOISIRS	-1 517 890
SCIPAF	-52 916
SCIGOLFDEMASSANE	-3 485
SCIMASSANE	-616 150
LESJARDINSDEODEN	-148 272
EODENNATURE	-158 011
EODENIMMOBILIER	439 695
SCCVJEANJAURES	-1 885
LESMAISONSDEODEN	-972
NICE VICTORIA	0

SCCVPUITSDEROULLE	0
ROUGETDELISLE	0
TOURDAZUR	-199
TRYPTIQUE	-378
FAMAEIMPACTSDG (exercice de 12 mois clos le 31/12/2022)	64 551

Erick GAG

PATRIMONIUM

Société par Actions Simplifiée

251, avenue du Golf

Domaine de Massane

34670 BAILLARGUES

R.C.S. : 834 243 065

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 30 septembre 2023

Sommaire

SOMMAIRE	2
1. Comptes consolidés	3
1.1 BILAN CONSOLIDE	3
1.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	4
1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES, PART DU GROUPE ET DES MINORITAIRES.....	5
1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	6
2. Annexe aux comptes consolidés	7
2.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	8
2.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	10
2.3 CAPITAL SOCIAL	10
2.4 PRESENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES	10
2.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	16
2.6 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF	18
2.7 DETAIL DES COMPTES DE PASSIF	25
2.8 DETAILS DU COMPTE DE RESULTAT	28
2.9 ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES A L'EXPLOITATION	33
2.10 REMUNERATION DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	35
2.11 PARTIES LIEES.....	35

1. Comptes consolidés

1.1 BILAN CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Note	30/09/2023	30/09/2022
ACTIF			
Immobilisations incorporelles nettes	<u>2.6.1</u>	53 862	54 089
<i>dont Écarts d'acquisition nets</i>	<u>2.6.2</u>	51 429	51 192
Immobilisations corporelles nettes	<u>2.6.3</u>	71 550	52 382
Immobilisations financières nettes	<u>2.6.5</u>	95 861	132 216
Titres mis en équivalence	<u>2.6.5</u>	94	81
Total de l'actif immobilisé		221 368	238 769
Stocks et en-cours, nets de dépréciations	<u>2.6.6</u>	17 332	3 581
Créances clients et comptes rattachés, nets de dépréciations	<u>2.6.7</u>	7 984	13 295
Autres créances et comptes de régularisation	<u>2.6.7</u>	10 905	24 219
Valeurs mobilières de placement	<u>2.6.8</u>	26 684	90 899
Disponibilités	<u>2.6.8</u>	134 297	70 283
Total de l'actif circulant		197 203	202 277
TOTAL ACTIF		418 571	441 046
PASSIF			
Capital	<u>2.7.1</u>	49 714	49 714
Prime d'émission		-	-
Réserves consolidées		97 352	113 670
Résultat de l'exercice		2 761	(16 325)
Total Capitaux propres, part du Groupe	1.3	149 826	147 059
Intérêts minoritaires	<u>1.3</u>	154 390	151 710
Provisions pour risques et charges	<u>2.7.2</u>	539	622
Emprunts et dettes financières	<u>2.7.3</u>	81 334	95 032
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>2.7.4</u>	13 711	22 281
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>2.7.4</u>	18 772	24 342
Total des dettes		114 355	142 277
TOTAL PASSIF		418 571	441 046

1.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	30/09/2023 12 mois	30/09/2022 12 mois
Total chiffre d'affaires	2.8.1	146 692	170 832
Production immobilisée et stockée		14 662	3 070
Autres produits d'exploitation, reprises de provisions et subventions		3 710	2 725
Total produits d'exploitation		165 065	176 627
Achats et charges externes		(115 739)	(146 652)
Charges de personnel (dont participation des salariés)	2.8.2	(19 782)	(14 915)
Impôts et taxes		(922)	(1 179)
Autres charges d'exploitation		(7 153)	(1 465)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation		(6 253)	(11 062)
Total charges d'exploitation		(149 849)	(175 274)
RESULTAT D'EXPLOITATION avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		15 215	1 354
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	2.6.2	(5 885)	(18 375)
RESULTAT D'EXPLOITATION après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		9 330	(17 021)
Total produits financiers	2.8.3	11 306	1 742
Total charges financières	2.8.3	(4 314)	(8 733)
Total produits exceptionnels	2.8.4	42 967	22 381
Total charges exceptionnelles	2.8.4	(41 791)	(28 670)
Impôts sur les résultats	2.8.5	(5 938)	235
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		11 560	(30 065)
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	2.6.5	(69)	16
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		11 491	(30 049)
dont Intérêts minoritaires		8 730	(13 724)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		2 761	(16 325)
Résultat net, de base, par action (en euros) - part Groupe	2.8.6	0,06	(0,33)

1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS, PART DU GROUPE ET DES MINORITAIRES

(en milliers d'€) Sauf nombre d'actions	Nombre d'actions	Capital social	Prime d'émission	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total - Part du groupe	Total - part des minoritaires	TOTAL
Au 30/09/2021	49 713 649	49 714	-	115 753	(2 812)	162 654	162 803	325 457
Affectation de résultat n-1	-			(2 812)	2 812	-		-
Changement de méthode comptables	-			730		729	1 618	2 347
Augmentation de capital	-					-	4	4
Distribution de dividendes	-					-	38	38
Entrée de périmètre	-					-	972	972
Résultat consolidé de l'exercice	-				(16 325)	(16 325)	(13 724)	(30 049)
Au 30/09/2022	49 713 649	49 714	-	113 671	(16 325)	147 058	151 710	298 768
Affectation de résultat n-1	-			(16 325)	16 325	-		-
Distribution de dividendes	-					-	(6 001)	(6 001)
Variation des actions autodétenues				7		7	16	24
Variation % de détention	-					-	(66)	(66)
Résultat consolidé de l'exercice	-				2 761	2 761	8 730	11 491
Au 30/09/2023	49 713 649	49 714	0	97 354	2 761	149 827	154 389	304 216

1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en milliers d'euros)	30/09/2023 12 mois	30/09/2022 12 mois
FLUX DE TRESORERIE LIES À L'ACTIVITE		
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 491	(30 049)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	69	(16)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalences	-	-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions, à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant	13 842	34 080
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant	(6 719)	(157)
Plus et moins values de cession	(1 411)	1 314
Variation des impôts différés	2 718	(1 787)
Quote-part de subventions d'investissement virées au résultat	-	-
Variation des intérêts courus	155	26
Capacité d'autofinancement de l'ensemble consolidé	20 145	3 411
Variations des Stocks nets	(13 415)	(2 476)
Variations des Créances clients nettes	6 633	4 347
Variations des Créances d'exploitation nettes	11 840	(4 594)
Variations des Charges Constatées d'avance	(479)	649
Variations des Dettes fournisseurs	(9 092)	5 543
Variations des Dettes d'exploitation	(5 128)	(18 629)
Variations des Produits Constatés d'avance	(1 964)	2 061
Variation du Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(11 604)	(13 099)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 541	(9 688)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(806)	(2 515)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(22 114)	(7 670)
Prix de cession des éléments d'actif incorporels et corporels cédés	107	17
Encaissement de subvention d'investissement	-	-
Variation des autres immobilisations financières	42 009	3 163
Acquisition de filiales, nettes des disponibilités acquises	(6 930)	(11 819)
Cession de filiales, nettes des disponibilités cédées	12	-
Flux net de trésorerie Lié aux opérations d'investissement	12 278	(18 824)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrés	(6 000)	-
Augmentation de capital en numéraire de la société-mère	-	-
Augmentation de capital en numéraire part des minoritaires	1	86
Variation des comptes courants hors groupe	116	8
Souscription d'emprunts et autres dettes financières	25 091	36 464
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(11 010)	(2 190)
Flux net de trésorerie Lié aux opérations de financement	8 198	34 368
Variation des écarts de conversion		
VARIATION DE LA TRESORERIE	29 018	5 855
Trésorerie à l'ouverture, nette des découverts bancaires	131 933	126 078
Trésorerie à la clôture, nette des découverts bancaires	160 951	131 933

2. Annexe aux comptes consolidés

PATRIMONIUM, holding familiale basée à Montpellier, détient des participations qui portent des projets en France et en Europe qui agissent en faveur de la transition énergétique, agroécologique et environnementale ainsi que dans la construction éco-responsable et l'hôtellerie éco-performante. Dans une démarche entrepreneuriale forte, nos investissements s'inscrivent dans le temps long et visent la création de synergies entre nos activités. La société PATRIMONIUM et ses filiales visent un développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, à travers 4 branches d'activité et leurs synergies :

- Branche EODEN RESSOURCES :
 - Permettre à chacun de consommer une énergie d'origine renouvelable en favorisant l'autoconsommation et la traçabilité énergétique.
 - Réduire la consommation énergétique en travaillant sur l'efficacité énergétique des bâtiments.
 - Investir dans l'écomobilité afin de faciliter le quotidien des utilisateurs de véhicules électriques.
- Branche EODEN EXPERIENCE :
 - Transmettre l'expérience d'un art de vivre respectueux de notre environnement au travers de nos établissements accueillants du public (hôtels, restaurants, résidences de tourisme, ...).
 - Engager nos clients dans la transition écologique par l'expérience de nouveaux modes de consommation.
 - Promouvoir un label vert engageant les différents établissements sur leur développement éco-responsable.
- Branche EODEN NATURE :
 - Intervenir sur des modes de production respectueux des équilibres naturels tel que l'agroforesterie, la permaculture, l'agriculture biologique.
 - Contribuer au développement de circuits-courts agricoles afin de réduire l'impact du transport sur le réchauffement climatique et favoriser le développement des économies locales.
 - Alimenter nos tables de produits issus de nos jardins en permaculture.
- Branche EODEN IMMOBILIER :
 - Réaliser des projets immobiliers éco-responsables en adoptant une démarche à faible impact environnemental.
 - Assurer un confort de vie en intégrant les nouveaux usages dans nos constructions tout au long de leur cycle de vie.
 - Développer et appliquer une Charte « Chantier Vert » pour rendre tout l'écosystème de la construction plus vertueux.

2.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1.1 Changement de siège social

L'assemblée générale de la société PATRIMONIUM en date du 27 juillet 2023, a décidé de modifier le siège social et de l'établir désormais 251, avenue du Golf - Domaine de Massane - 34670 BAILLARGUES.

2.1.2 Modification de la gouvernance de la filiale EODEN

L'assemblée générale de la filiale EODEN en date du 10 février 2023, a décidé de remplacer le Comité stratégique par la création d'un Conseil d'administration et d'adapter certaines stipulations aux modifications de gouvernance, via une refonte globale des statuts de la Société, portant notamment sur :

- La suppression du Comité Stratégique ;
- La création d'un Conseil d'administration ;
- Le changement d'intitulé de Comité d'investissement en Comité d'investissement et de suivi ;
- L'adaptation des modalités de gouvernance de la Société notamment en cas de décès et/ou d'invalidité de certains dirigeants

L'assemblée générale d'EODEN a ensuite nommé quatre membres au Conseil d'administration, dont un membre externe indépendant

2.1.3 Politique de déploiement et de réinvestissement

Au cours de l'exercice écoulé, la filiale EODEN a continué sa politique de déploiement et de réinvestissement, via ses sous-holdings : EODEN NATURE, EODEN IMMOBILIER, EODEN RESSOURCES et EODEN EXPERIENCE.

Pour permettre l'avancée du déploiement des investissements dans chaque branche, la filiale EODEN a procédé au cours du mois de septembre 2023 à l'augmentation du capital de ses 4 sous-holdings en les portant à hauteur de :

- EODEN RESSOURCES : le capital passe de 3 150 K€ à 65 400 K€
- EODEN IMMOBILIER : le capital passe de 250 K€ à 27 500 K€
- EODEN EXPERIENCE : le capital passe de 40 680 K€ à 96 000 K€
- EODEN NATURE : le capital passe de 250 K€ à 1 500 K€

2.1.4 Acquisitions de filiales au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers des différentes branches de sa filiale EODEN, a acquis les sociétés suivantes :

- Branche Ressources :
 - Acquisition de la société THERMIE France-LOWCALBAT par EODEN SIOLATION le 28 février 2023 à hauteur de 100%
 - Entrée au capital de SMART& CONNECTIVE par EODEN RESSOURCES le 27 octobre 2022 à hauteur de 10.02%
- Branche Immobilier :
 - Acquisition de la SCCV TRYPTIQUE par EODEN IMMOBILIER le 7 mars 2023 à hauteur de 61.6%

2.1.5 Créations de filiales au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN, a créé les filiales suivantes :

- Branche Expérience :
 - Création de la filiale ILY LOGEMENT LA ROSIERE par ILY HOTEL LA ROSIERE le 19 juillet 2023 et détenue à 100%
- Branche Immobilier :
 - Création de la filiale SCCV ROUGET DE L'ISLE par EODEN IMMOBILIER le 18 novembre 2022, détenue à 45%
 - Création de la filiale SCCV LA TOUR D'AZUR par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022, détenue à hauteur de 70%
 - Création de la filiale SCCV NICE 47 VICTORIA par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022 et détenue à hauteur de 40%
- Branche Ressources :
 - Création de la filiale MINT ENERGY MANAGEMENT par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT FACILITY par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT PRODUCTION MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale EOSOL par EODEN RESSOURCES le 10 février 2023, détenue à hauteur de 100%

2.1.6 Cessions au cours de l'exercice

- EODEN :
 - Cession en intégralité des actions détenues dans la société ACTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE par acte de cession en date du 22 mars 2023.

2.1.7 Opérations de restructurations juridiques internes au cours de l'exercice

- EODEN :
 - En date du 24 août 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée et de la liquidation amiable de la société INFRASTRUCTURES DE DEVELOPPEMENT DURABLE.
- Branche Ressources :
 - En date du 11 mai 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée et de la liquidation amiable de la société Actions+Énergies détenue par A+ ENERGIES.

2.1.8 Financements obtenus au cours de l'exercice

- EODEN ISOLATION: souscription d'un emprunt bancaire complémentaire d'un montant global de 4 M€ pour l'acquisition de THERMIE France-LOWCALBAT
- SCI MASSANE: souscription d'un emprunt de 30 M€ pour la construction du nouveau ressort de MASSANE. Cet emprunt était débloqué à hauteur de 12 M€ au 30 septembre 2023.

2.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En date du 15 décembre 2023, sur décision du président de la société PATRIMONIUM sur délégation de la collectivité des associés qui s'était réunie le 18 novembre 2023, le capital social de la société PATRIMONIUM a été réduit d'un montant nominal de deux millions soixante-dix-huit mille huit cent quarante euros (2 078 840 €), pour le ramener de quarante-neuf millions sept cent treize mille six cent quarante-neuf euros (49 713 649 €) à quarante-sept millions six cent trente-quatre mille huit cent neuf euros (47 634 809 €), par voie de rachat suivie de leur annulation d'un nombre de 2 078 840 actions.

Depuis le 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN et de ses sous-holdings a :

- Le 1^{er} décembre 2023, EODEN RESSOURCES a racheté une quote-part complémentaire des actions de la société A+ ENERGIES à hauteur de 10% portant sa participation à 35 %.
- Le 16 novembre 2023, EODEN a créé une société de gestion hôtelière, la SAS BEYOND PLACES HOTEL MANAGEMENT dont elle détient 51% du capital
- EODEN a augmenté sa participation au sein du fonds FAMAIE IMPACT I portant son investissement de 1.5 M€ à 1.65 M€ (sur un engagement total de 3 M€).
- En novembre 2023, EODEN EXPERIENCE a racheté 1.45% des titres minoritaires d'ALTAPURA à son associé, portant ainsi sa participation à 100%.
- Le 10 décembre 2023, EODEN RESSOURCES a participé à la souscription d'une augmentation de capital complémentaire de SMART&CONNECTIVE portant sa participation de 10.02% à 16,7%.

2.3 CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la société PATRIMONIUM est composé de 49 713 649 actions détenues par un actionnariat familial. Ce capital social et sa répartition n'ont connu aucune évolution au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023.

2.4 PRESENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés de la société PATRIMONIUM sont établis suivant les principes comptables généralement admis en France, conformément au règlement 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Les comptes consolidés sont établis dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Indépendance des exercices ;
- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

2.4.1 Principes et modalités de consolidation

Une filiale est une entité détenue sous contrôle exclusif, directement ou indirectement. Le contrôle existe lorsque la société-mère 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 immédiatement exerçables sont pris en compte. Les filiales détenues sous contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les résultats des filiales sont inclus dans les états consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu, et jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les co-entreprises sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, les passifs, les charges, et les produits des co-entreprises, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est exercé jusqu'à la date à laquelle il cesse. Les entreprises sous contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du Groupe dans le montant total des bénéfices et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est obtenue, et jusqu'à la date à laquelle elle cesse. La quote-part de pertes enregistrées sur les entreprises associées déficitaires est limitée à l'apport en capital initial par le groupe, lorsque le groupe n'a pas d'engagement contractuel de combler les pertes au-delà de son apport initial.

Dans les états consolidés, il est procédé à l'élimination :

- des créances et dettes réciproques;
- des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes en immobilisation ou en stock,...);
- des plus ou moins-values sur cessions internes;
- des provisions et dépréciations concernant des titres ou des créances envers des sociétés consolidées.

Hypothèses et jugements

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations reposant principalement sur les budgets des participations. Il s'agit notamment des tests de perte de valeur et des durées d'amortissements des écarts d'acquisition ainsi que l'activation des impôts différés actifs sur reports déficitaires. Ces hypothèses, estimations, ou appréciations sont établies et revues de manière constante. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction d'évolutions différentes des hypothèses et conditions retenues.

Méthodes optionnelles

La société PATRIMONIUM applique dans ses comptes les méthodes optionnelles suivantes, décrites au Règlement ANC n°2020-01 :

- L'enregistrement d'une provision pour engagement de retraite ;
- La reconnaissance à l'avancement des revenus sur les contrats long-terme de promotion immobilière ;
- La reprise en résultat de manière étalée des subventions d'investissement.

2.4.2 Arrêté des comptes annuels

Les comptes annuels individuels de la Société et des entités faisant partie du Groupe sont clos au 30 septembre pour la quasi-totalité d'entre elles.

Seules les filiales MINT, cotée sur le marché Euronext Growth, la société de gestion FAMA Impact S.A.S dont le groupe détient une quote-part de 30%, et SMART & CONNECTIVE dont le groupe détient 10.02%, ont une date de clôture annuelle au 31 décembre. Par conséquent, une situation intermédiaire est établie au 30 septembre pour les besoins de la consolidation et a été intégrée au périmètre consolidé pour ces entités.

2.4.3 Monnaie de présentation

Ces comptes consolidés sont établis en euros, devise qui constitue la devise de référence du Groupe. Les chiffres sont présentés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2.4.4 Méthodes de conversion des opérations en devises

Les comptes annuels de toutes les filiales consolidées ayant leur siège en France sont établis en euros, et il n'y a pas de conversion nécessaire lors de la consolidation.

Les comptes annuels des filiales situées à l'étranger sont convertis de leur monnaie d'origine à l'euro, sur la base du taux de clôture au bilan et du taux moyen au compte de résultat.

Au cours de l'exercice, les opérations libellées dans une monnaie autre que la monnaie locale sont converties au cours du jour. Les gains ou pertes de change qui en résultent au cours de l'exercice sont enregistrés en résultat financier. A la clôture les dettes et créances libellées en devises sont converties au cours du jour de clôture, les gains et les pertes latents non encore dégagés sont comptabilisés en Ecarts de conversion actifs ou passifs, et les écarts de conversion actifs font l'objet d'une provision pour perte de change.

2.4.5 Écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition est calculé, lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, par différence entre le coût d'acquisition des titres et la juste valeur de la quote-part du Groupe dans l'actif net acquis de la filiale.

L'évaluation à leur juste valeur de l'ensemble des éléments identifiables (actifs et passifs) est réalisée dans un délai n'excédant pas un an par rapport à la date d'acquisition.

Les frais d'acquisition de filiales sont incorporés dans le coût d'acquisition des titres.

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif dans la rubrique « Écart d'acquisition ». L'écart d'acquisition d'une entité mise en équivalence apparaît sur la ligne « Écart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition positifs dont la durée d'utilisation est limitée sont amortis linéairement sur cette durée.

Les écarts d'acquisition positif dont la durée d'utilisation est non limitée ne sont pas amortis ; en revanche, ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice tel que décrit ci-dessous.

La valeur nette comptable des écarts d'acquisition est revue annuellement au 30 septembre pour tenir compte des évolutions et des événements ayant pu diminuer, de façon durable la rentabilité et la valeur des actifs concernés.

Le groupe mesure, le cas échéant, à chaque clôture, la dépréciation accélérée des survaleurs affectées à des actifs pour tenir compte d'événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs correspondants en deçà de leur valeur nette comptable.

Les écarts d'acquisition négatifs sont portés au passif parmi les provisions et rapportés au résultat selon un plan de reprise de provision sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions.

2.4.6 Chiffre d'affaires

Le Chiffre d'Affaires consolidé du groupe PATRIMONIUM sur l'exercice clos le 30 septembre 2023 est principalement constitué par :

- La revente d'Electricité par la filiale MINT
- La facturation sur les installations réalisées par nos filiales A+ Energies, Quali Confort et Thermie France - Lowcalbat
- Le Chiffre d'Affaires réalisé dans nos hôtels, restaurants, spa et golf.

Les revenus des contrats à long-terme de promotion immobilière sont reconnus à l'avancement.

2.4.7 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les coûts d'acquisition des actifs sont inclus au montant immobilisé.

Elles sont amorties selon le mode linéaire sur leur durée d'utilisation prévue soit :

· Logiciels	1 à 5 ans
· Frais de développement	1 à 5 ans
· Frais d'acquisition clients	4 ans

Les fonds de commerce, les marques et Les fichiers Clientèle ne font l'objet d'aucun amortissement linéaire. Il est procédé à des dépréciations lorsque leur valeur d'inventaire devient inférieure à leur valeur nette comptable.

Les frais de 1^{er} établissement sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les frais de développement sont activés lorsqu'ils répondent à l'ensemble des critères suivants :

- la faisabilité technique nécessaire à l'achèvement de l'immobilisation incorporelle en vue de sa mise en service ou de sa vente;
- l'intention d'achever l'immobilisation incorporelle et de l'utiliser ou de la vendre ;
- la capacité à utiliser ou à vendre l'immobilisation incorporelle ;
- la capacité de l'immobilisation incorporelle à générer des avantages économiques futurs probables. L'entité doit démontrer, entre autres choses, l'existence d'un marché pour la production issue de l'immobilisation incorporelle ou pour l'immobilisation incorporelle elle-même ou, si celle-ci doit être utilisée en interne, son utilité ;
- la disponibilité de ressources (techniques, financières et autres) appropriées pour achever le développement et utiliser ou vendre l'immobilisation incorporelle ; et,
- la capacité à évaluer de façon fiable les dépenses attribuables à l'immobilisation incorporelle au cours de son développement.

Pour la filiale MINT, les coûts d'acquisitions des clients correspondent aux dépenses externes encourues par la Société et directement affectables à des contrats signés avec des clients. Ces dépenses sont principalement constituées des commissions versées aux prestataires de vente et des frais de traitement de dossier lors de l'activation. Ces coûts sont amortis linéairement sur 4 ans. Des tests de dépréciation sont réalisés chaque année permettant de s'assurer que la valeur brute inscrite au bilan ne nécessite pas une provision pour dépréciation complémentaire. La Société a ainsi mis en place un suivi du taux de churn permettant de suivre l'accélération potentielle du churn client.

2.4.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût hors taxe d'acquisition. Les frais d'acquisition des actifs sont inclus au montant immobilisé.

Les amortissements sont calculés selon les modes linéaires en fonction des durées d'utilité suivantes :

	Mode d'amortissement	Durée
· Constructions - Gros œuvre	Linéaire	30 à 50 ans
· Agencements-des Construction :	Linéaire	15 à 20 ans
· Installations techniques et matériel :	Linéaire	5 à 10 ans
· Matériel de transport :	Linéaire	3 à 5 ans
· Autres immobilisations (mat. informatique, mobiliers)	Linéaire	3 à 5 ans

Les biens mobiliers et immobiliers, d'un montant significatif acquis au moyen d'un contrat de crédit-bail ou de location financement qui transfèrent les risques et avantages liés à la propriété au Groupe, sont inscrits à l'actif et amortis suivant les durées d'utilisation. La dette correspondant au financement est inscrite au passif au poste " Dettes financières ". Dans le compte de résultat, les redevances de crédit-bail sont annulées et sont constatées des dotations aux amortissements et des frais financiers.

2.4.9 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée, si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur nette comptable.

2.4.10 Stocks et en-cours

Les produits achetés à l'extérieur sont valorisés au coût d'achat.

Les stocks font l'objet d'une dépréciation si leur valeur vénale devient inférieure à leur valeur d'entrée en stock.

2.4.11 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances, dont le recouvrement est incertain, font l'objet d'une dépréciation.

Concernant les dettes financières, les frais d'émission d'emprunts sont étalés sur la durée de l'emprunt.

2.4.12 Valeurs mobilières de placement et Disponibilités

Les disponibilités correspondent aux liquidités. Les découverts bancaires sont classés dans les emprunts et dettes financières à moins d'un an.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée sur la base de la valeur liquidative à la clôture de l'exercice. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations. Les cessions sont valorisées selon la méthode "Premier entré – premier sorti" (FIFO).

2.4.13 Impôts

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et l'impôt différé de l'exercice pour chaque entité.

Le groupe comptabilise des impôts différés pour l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé.

La situation fiscale différée est calculée au niveau de chaque entité fiscale.

Selon la méthode du report variable, les impôts différés ont été calculés en appliquant le taux d'impôt le plus probable à la date de clôture et applicable à la période de renversement des différences temporaires, soit 25% à la clôture de l'exercice 30 septembre 2023.

Au cas par cas, compte tenu des perspectives de bénéfices pour les exercices à venir de chaque entité fiscale, les impôts différés actifs sur reports fiscaux déficitaires sont activés.

2.4.14 Provisions pour Risques et Charges

Les provisions comptabilisées à l'arrêté des comptes sont destinées à couvrir les risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

Elles comprennent essentiellement des provisions pour litiges et d'autres provisions de toute nature, que le Groupe a estimées nécessaire de couvrir.

Les indemnités de départ en retraite font l'objet d'une provision pour risque. Les calculs intègrent les hypothèses de mortalité, de rotation du personnel et de projection de salaires futurs.

Les provisions pour risques et charges enregistrent également les écarts d'acquisition négatifs dégagés lors de l'entrée de certaines sociétés dans le périmètre de consolidation.

2.4.15 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé du résultat net des cessions d'immobilisations, ainsi que des seuls produits et charges consécutifs à des événements ou opérations clairement distincts des activités ordinaires du groupe, et qui ne sont pas en conséquence censés se reproduire de manière fréquente, ni régulière.

2.4.16 Tableau de flux de trésorerie consolidés

La méthode indirecte a été retenue, mettant en évidence le passage du résultat net à la trésorerie liée à l'exploitation.

La trésorerie inclut les disponibilités nettes des découverts bancaires ayant un caractère momentané, ainsi que les valeurs mobilières très liquides, facilement convertibles en un montant connu de liquidités, et qui ne présentent pas de risque significatif de variation de valeur (notamment les SICAV), et les comptes à terme dont l'échéance est inférieure à trois mois.

2.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.5.1 Principales acquisitions et cessions de l'exercice

Les sociétés suivantes ont été acquises au cours de l'exercice et sont donc consolidées pour la première fois au 30 septembre 2023 et ce à compter de leur date d'acquisition :

- Branche Ressources :
 - Acquisition de la société THERMIE France-LOWCALBAT par EODEN SIOLATION le 28 février 2023 à hauteur de 100%
 - Entrée au capital de SMART& CONNECTIVE par EODEN RESSOURCES le 27 octobre 2022 à hauteur de 10.02%
- Branche Immobilier :
 - Acquisition de la SCCV TRYPTIQUE par EODEN IMMOBILIER le 7 mars 2023 à hauteur de 61.6%

Les sociétés suivantes ont été créées au cours de l'exercice et sont donc consolidées pour la première fois au 30 septembre 2023 :

- Branche Expérience :
 - Création de la filiale ILY LOGEMENT LA ROSIERE par ILY HOTEL LA ROSIERE le 19 juillet 2023 et détenue à 100%
- Branche Immobilier :
 - Création de la filiale SCCV ROUGET DE L'ISLE par EODEN IMMOBILIER le 18 novembre 2022, détenue à 45%
 - Création de la filiale SCCV LA TOUR D'AZUR par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022, détenue à hauteur de 70%
 - Création de la filiale SCCV NICE 47 VICTORIA par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022 et détenue à hauteur de 40%
- Branche Ressources :
 - Création de la filiale MINT ENERGY MANAGEMENT par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT FACILITY par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT PRODUCTION MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale EOSOL par EODEN RESSOURCES le 10 février 2023, détenue à hauteur de 100%

Les sociétés suivantes ont été cédées au cours de l'exercice et sont donc consolidées jusqu'à leur date effective de cession :

- EODEN :
 - Cession en intégralité des actions détenues dans la société ACTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE par acte de cession en date du 22 mars 2023.

2.5.3 Liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe au 30 septembre 2023, intègrent les sociétés suivantes :

Entités	Branche d'activité	% intérêt	Méthode de consolidation	% intérêt	Méthode de consolidation	Adresse	SIREN
		30/09/2023		30/09/2022			
PATRIMONIUM	Holding tête de groupe	100,00%	IG	100,00%	IG	13 rue du Roc de Pézenas, 34070 Montpellier	834 243 065
ALGOSUD	Nature	50,00%	ME	50,00%	ME	251 au du Golf, 34670 Baillargues	449 862 721
EODEN	Holding	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	508 662 954
EODEN EXPERIENCE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	882 018 468
MASSANE LOISIRS	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	339 982 720
SCI PAF	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	533 247 961
SCI MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	339 453 078
SNC JARDIN DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	420 673 519
GOLF DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	891 788 150
ALTAPURA	Expérience	49,27%	IG	49,27%	IG	Rue du soleil, 73440 St Martin de Belleville	525 362 141
DOMAINE DE BIAR	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	821 375 748
ELEVAGE DE BIAR	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	537 911 257
ILY HOTEL LA ROSIERE	Expérience	49,26%	IG	49,26%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	901 776 021
ILY IMMO LA ROSIERE	Expérience	49,26%	IG	49,26%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	903 339 869
ILY LOGEMENT LA ROSIERE	Expérience	49,27%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	978 062 123
SCI GOLF DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	915 390 975
FAMAE IMPACT	FAMAE IMPACT	15,00%	ME	15,00%	ME	61 bis rue Bichat, 75010 Paris	850 524 851
SPV ACTIFS DEVELOPPEMENT	FAMAE IMPACT	-	-	45,00%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	892 229 230
SPV INFRASTRUCTURES	FAMAE IMPACT	-	-	45,00%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	892 230 020
SPV DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	Immobilier	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	878 062 967
EODEN IMMOBILIER	Immobilier	26,49%	IG	26,49%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	905 068 508
SCCV 4 AVENUE JEAN JAURES	Immobilier	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	911 656 130
LES MAISONS D'EODEN	Immobilier	43,99%	IG	43,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	918 983 529
SCCV Puits de Rouille	Immobilier	20,00%	IP	-	-	34-40 RUE HENRI REGNAULT, 92400 COURBEVOIE	922 479 571
SCCV NICE 47 VICTORIA	Immobilier	22,50%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	921 788 337
SCCV ROUGET DE L'ISLE	Immobilier	34,99%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	921 897 039
SCCV LA TOUR D'AZUR	Immobilier	30,79%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	917 829 137
SCCV TRYPTIQUE	Nature	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	888 431 558
EODEN NATURE	Nature	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	895 369 072
LES JARDINS D'EODEN	Ressources	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	877 612 705
EODEN RESSOURCES	Ressources	31,20%	IG	31,10%	IG	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	422 716 878
MINT	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 977 691
MINT ENERGY MANAGEMENT	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 999 752
MINT FACILITY	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 996 105
MINT PRODUCTION	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 au Capelade, 34160 Castrie	520 435 009
A+ ENERGIES	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 au Capelade, 34160 Castrie	879 959 138
A+ ENERGIE LEASE	Ressources	-	-	12,13%	IP	25 au Capelade, 34160 Castrie	850 648 981
ACTIONS + ENERGIE	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 au Capelade, 34160 Castrie	879 991 966
CONFORT + ENERGIE	Ressources	10,25%	IP	9,62%	IP	33 rue de la République, 690002 Lyon	835 126 772
SOLUTION INVEST GROUP	Ressources	8,75%	IP	8,75%	IP	25 au Capelade, 34160 Castrie	843 905 464
GLOBAL TECHNIQUES ENERGIE	Ressources	31,24%	IP	31,24%	IP	251 au du Golf, 34670 Baillargues	919 436 162
EOBORNE	Ressources	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	909 563 074
EODEN ISOLATION	Ressources	30,53%	IG	30,53%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	452 700 537
ENERGIE MAINTENANCE	Ressources	48,74%	IG	48,74%	IG	Zone Industrielle de Kériel Lieu-Dit Lésion 29800 Plouédern	431 899 954
QUALICONFORT	Ressources	48,74%	IG	48,74%	IG	Zone Industrielle de Kériel Lieu-Dit Lésion 29800 Plouédern	815 317 425
QUALITE	Ressources	49,99%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	950 879 999
EOSOL	Ressources	5,01%	ME	-	-	LE VILLAGE BY CA, RUE CLAUDE DAUNESSE, 06560 VALBONNE	893 505 289
Smart & Connective	Ressources	49,99%	IG	-	-	112 RTE NATIONALE, 62860 MARQUION	335 172 383
Thermie France LOWCALBAT	Ressources						

IG : Intégration globale

IP : Intégration proportionnelle

ME : Mise en équivalence

2.6 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF

2.6.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles brutes et leurs amortissements et dépréciations se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Frais de développement	1 987	(1 833)	154	298
Concessions, brevets, logiciels	1 579	(1 224)	355	250
Clientèle	2 340	(1 732)	608	1 070
Autres immobilisations incorporelles	4 453	(3 143)	1 310	1 156
Immobilisations incorporelles en cours	7	-	7	124
TOTAL	10 366	(7 932)	2 434	2 897
Ecarts d'acquisition	77 244	(25 815)	51 429	51 191
TOTAL	87 609	(33 747)	53 862	54 088

La variation des immobilisations incorporelles brutes sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Acquisitions	Cessions et mise au rebut	Variation de périmètre	Changement de méthode	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Frais de développement	1 987						1 987
Concessions, brevets, logiciels	1 344	95	(105)	190		55	1 579
Clientèle	2 340						2 340
Autres immobilisations incorporelles	3 820	633	(2 700)			2 700	4 453
Immobilisations incorporelles en cours	124	79				(196)	7
TOTAL	9 615	807	(2 805)	190	-	2 559	10 366

La variation des amortissements sur immobilisations incorporelles sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Cessions et mise au rebut	Variation de périmètre	Changement de méthode	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Frais de développement	(1 689)	(144)					(1 833)
Concessions, brevets, logiciels	(1 095)	(87)	105	(147)			(1 224)
Clientèle	(1 269)	(463)					(1 732)
Autres immobilisations incorporelles	(2 664)	(782)	303				(3 143)
Total	(6 717)	(1 476)	408	(147)	-	-	(7 932)

2.6.2 Écarts d'acquisition positifs

Les écarts d'acquisition positifs se détaillent comme suit à la clôture :

(en milliers d'euros)	Durée d'amortissement	30/09/2023			30/09/2022
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
MINT	non limitée donc non amorti	25 788	(25 815)	(27)	5 885
MASSANE LOISIRS*	non limitée donc non amorti	6 745	-	6 745	6 745
ALTAPURA	non limitée donc non amorti	23 289	-	23 289	23 289
DOMAINE DE BIAR	non limitée donc non amorti	1 100	-	1 100	1 100
ELEVAGE DE BIAR	non limitée donc non amorti	166	-	166	166
ILY HOTEL LA ROSIERE	non limitée donc non amorti	1 227	-	1 227	1 227
FAMAE IMPACT SAS	non limitée donc non amorti	204	-	204	204
A+ ENERGIES	non limitée donc non amorti	2 302	-	2 302	2 302
ENERGIE MAINTENANCE	non limitée donc non amorti	558	-	558	626
QUALI CONFORT	non limitée donc non amorti	9 693	-	9 693	9 647
THERMIE FRANCE - LOWCALBAT	non limitée donc non amorti	5 030	-	5 030	-
SMART & CONNECTIVE	non limitée donc non amorti	1 131	-	1 131	-
SCCV TRYPTIQUE	non limitée donc non amorti	10	-	10	-
TOTAL		77 244	(25 815)	51 429	51 191

* L'écart d'acquisition de Massane Loisirs intègre les écarts d'acquisitions positifs de ses filiales la SCI MASSANE, SCI PAF ainsi que l'écart négatif de la SNC Jardin de Massane qui s'élevait à 62 K€.

2.6.2.1. Tests de valeur des écarts d'acquisition positifs

A chaque clôture, le groupe procède à l'évaluation des écarts d'acquisition et compare leur valeur actuelle ou valeur d'usage à leur valeur comptable. Lorsque le résultat de ces évaluations montre que la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur nette comptable, il est procédé à des provisions pour dépréciation.

Pour déterminer la valeur d'usage, le groupe utilise la méthode préconisée par l'article 322-1 du PCG : « La valeur d'usage d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est calculée à partir des estimations des avantages économiques futurs attendus. Dans la généralité des cas, elle est déterminée en fonction des flux nets de trésorerie attendus ».

Les flux de trésorerie attendus sont retenus tels que prévus dans les business plans établis par la direction lors de l'acquisition et remis à jour lorsque les conditions économiques le nécessitent.

Sur la base de ces estimations, une dépréciation complémentaire a été constatée pour (5 885) K€ au 30 septembre 2023 sur l'écart d'acquisition concernant la filiale MINT. La valeur de la filiale au 30 septembre 2023 pour les besoins du calcul de la dépréciation a été approchée à partir de son cours de Bourse moyen du mois de septembre 2023 tel qu'il est prévu dans l'article 38 septies du CGI soit 2,75 euros. A titre d'information, son cours de Bourse de clôture au 30 septembre 2023 était de 2,53 euros et sur cette base la dépréciation aurait été équivalente.

2.6.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles brutes et leurs amortissements se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Amortissement et dépréciations	Net	Net
Terrains	8 614	-	8 614	9 942
Agencements sur terrains	1 399	(206)	1 193	1 171
Constructions	46 377	(13 667)	32 710	31 602
Installations techniques, Matériel et Outi	5 004	(3 008)	1 997	1 497
Matériels de transport	2 164	(1 361)	803	551
Matériel de bureau	61	(57)	4	
Matériel informatique	1 303	(871)	432	431
Autres immobilisations corporelles	6 444	(2 626)	3 817	2 503
Immobilisations corporelles en cours	21 979	-	21 979	4 681
Avances et acomptes sur immobilisation	-	-	-	5
Total	93 346	(21 796)	71 550	52 382
Dont biens détenus par contrats de crédit	1 972	(1 225)	747	390

La variation des immobilisations corporelles brutes sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Acquisitions	Cessions et mises au rebut	Variation de Périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Terrains	12 642	41	-	-	(4 069)	8 614
Agencements sur terrains	1 273	41	(23)	108	-	1 399
Constructions	43 814	996	(1 326)	581	2 313	46 378
Installations techniques, Matériel et Outillage	4 110	773	(348)	319	150	5 005
Matériel de bureau			(11)	-	72	61
Matériels de transport	1 502	293	(292)	660	-	2 164
Matériel informatique	1 481	181	(352)	147	(155)	1 303
Autres immobilisations corporelles	4 863	1 105	(345)	29	791	6 443
Immobilisations corporelles en cours	4 682	19 115	-	-	(1 817)	21 980
Avances et acomptes sur immobilisations cor	5	(5)	-	-	-	-
Total	74 373	22 540	(2 696)	1 844	(2 715)	93 346

Les variations de périmètre de l'exercice concernent principalement la société THERMIE France- Lowcalbat acquise en février 2023.

Les terrains sont principalement composés des fonciers de nos 4 hôtels (MASSANE et GOLF DE MASSANE, ALTAPURA, DOMAINE DE BIAR et ILY LA ROSIERE), ainsi que le foncier de la Résidence de l'Observatoire.

Les constructions sont principalement composées des murs de nos 4 hôtels (MASSANE, ALTAPURA, DOMAINE DE BIAR et ILY LA ROSIERE).

Les installations techniques concernent principalement du matériel installé dans nos hôtels.

Les immobilisations en cours correspondent aux investissements en cours sur nos établissements hôteliers.

La résiliation d'un bail à construction existant entre les filiales SCI MASSANE et MASSANE LOISIRS a engendré des reclassements de 2.7 M€ d'écart de réévaluation de Terrains à Autres immobilisations incorporelles, suivi d'une sortie de ces éléments qui étaient complètement dépréciés.

La variation des amortissements des immobilisations corporelles sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Cessions et Mises au rebut	Variation de Périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Terrains	(2 700)	-	2 700	-	-	-
Agencements sur terrains	(102)	(84)	0	(20)	0	(206)
Constructions	(12 213)	(2 419)	1 161	(189)	(6)	(13 667)
Installations techniques, Matériel et Outillage	(2 614)	(548)	342	(189)	0	(3 008)
Matériel de bureau		-	-	-	(56)	(56)
Matériels de transport	(952)	(294)	227	(342)	-	(1 361)
Matériel informatique	(1 051)	(190)	353	(112)	129	(871)
Autres immobilisations corporelles	(2 360)	(524)	345	(21)	(66)	(2 626)
Total	(21 991)	(4 060)	5 128	(873)	0	(21 796)

2.6.4 Crédit-bail

Les équipements financés par des contrats de crédit-bail, inclus dans les immobilisations corporelles ci-dessus, s'élèvent à 747 milliers d'euro nets au 30 septembre 2023 contre 390 K€ nets au 30 septembre 2022 et concernent principalement des véhicules.

Les acquisitions brutes de l'année s'élèvent à 424 K€ et les entrées de périmètre à 521 K€.

2.6.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent comme suit à la clôture :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Titres de participation non consolidés	-	-	-	-
Autres créances sur participations	102	-	102	102
Placements financiers immobilisés	96 926	(2 262)	94 664	131 375
Prêts et cautionnements	1 095	-	1 095	739
Total	98 123	(2 262)	95 861	132 216
Titres mis en équivalence	94	-	94	81
Total	98 217	(2 262)	95 955	132 298

Les placements financiers immobilisés sont principalement composés de fonds placés en contrats de capitalisation détenus par la filiale EODEN. Une partie de ces placements ont été libérés pour 40,8 M€ en cours d'exercice afin de financer les investissements prévus des 4 branches d'activité.

Les variations brutes se décomposent comme suit sur l'exercice :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Augmentations	Cessions	Variation de périmètre	Quote-part de résultat de l'exercice	Augmentation de capital	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Titres de participation non consolidés	-							-
Autres créances sur participations	102							102
Placements financiers immobilisés	137 669	68	(40 811)					96 926
Prêts et cautionnements	739	352	(14)	16			1	1 095
Titres mis en équivalence	82			81	(69)			94
Total	138 593	420	(40 825)	97	(69)	-	1	98 217

Les variations des dépréciations se décomposent comme suit sur l'exercice :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Reprises	Variation de Périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Dépréciation des placements financiers immobilisés	(6 295)	(2 262)	6 295			(2 262)
Total	(6 295)	(2 262)	6 295	-	-	(2 262)

Une dépréciation de 2 262 K€ a été constatée à la clôture 30/09/2023, correspondant à la différence entre la valeur d'achat et la valeur de marché constatée au 30 septembre 2023 sur certains contrats de capitalisation.

2.6.6 Stocks

Les stocks bruts et les dépréciations sur stocks se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Stocks MP, fournitures et aut. appro.	802	-	802	471
Stocks d'en-cours	15 275	-	15 275	2 736
Stocks de marchandises	1 256	(2)	1 255	374
Total	17 334	(2)	17 332	3 581

2.6.7 Créances de l'actif circulant

Les créances de l'actif circulant se décomposent comme suit, pour leur montant brut et net :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Total
Avances et acomptes versés, Avoirs à recevoir	273	-	273	12 299
Clients et comptes rattachés	12 700	(4 716)	7 984	13 295
Créances fiscales et sociales	6 782	-	6 782	6 251
Autres créances diverses	1 117	(28)	1 089	899
Comptes courants débiteurs	171	-	171	2
Impôts différés actifs	941	-	941	3 640
Frais d'émission d'emprunt	621	-	621	103
Charges constatées d'avance	1 027	-	1 027	1 025
Total	23 633	(4 744)	18 889	37 514

Les créances de l'actif circulant brutes se décomposent comme suit, par échéance :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			
	Total	Part < 1 an	Part >1 an et <5 ans	Part > 5 ans
Avances et acomptes versés, Avoirs à recevoir	273	273		
Clients et comptes rattachés	12 700	12 700		
Créances fiscales et sociales	6 782	6 782		
Autres créances	1 117	1 117		
Comptes courants débiteurs	171	171		
Impôts différés actifs	941	941		
Frais d'émission d'emprunt	621	75	248	298
Comptes de régularisation	1 027	1 027		
Total	23 633	23 087	248	298

2.6.7.1 Avances et Acomptes

Les avances et acomptes versés concernent principalement des avances aux fournisseurs ainsi que des avoirs à recevoir.

2.6.7.2 Clients et comptes rattachés

Les créances clients nettes concernent des créances hors groupe ou sur des entités mises en équivalence. Elles sont notamment composées à hauteur de 8.8 M€ net des créances clients et factures à établir de la filiale MINT, fournisseur d'électricité.

2.6.7.3 Créances fiscales et sociales

Les créances fiscales et sociales sont principalement composées de soldes de TVA déductible et de crédits de TVA à recevoir.

2.6.7.4 Impôts différés actifs

Cf. chapitre 2.8.5.2

2.6.8 Trésorerie

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	27 113	(429)	26 684	90 899
Disponibilités	134 297		134 297	70 283
Total Trésorerie Actif	161 410	(429)	160 982	161 182
Concours bancaires courants	(31)		(31)	(29 249)
Total Trésorerie Nette (Tableau de Flux)	161 380	(429)	160 951	131 933

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées de comptes titres et de dépôts à terme détenus par la filiale EODEN.

Le découvert bancaire qui avait été négocié par la société EODEN auprès d'un de nos partenaires bancaires a été entièrement remboursé en 2023.

2.6.8.1 Valeur de marché des instruments financiers

Pour les titres de participations non consolidées, les titres immobilisés, les prêts et avances, les clients, les autres créances, la trésorerie, les fournisseurs et effets à payer, les créanciers et les emprunts, le Groupe estime que la valeur inscrite au bilan peut être considérée comme la valeur de marché la plus représentative.

2.7 DETAIL DES COMPTES DE PASSIF

2.7.1 Capital social

Le capital social de la société PATRIMONIUM se compose au 30 septembre 2023 de 49 713 649 actions ordinaires, de 1 euros chacune de valeur nominale, soit un capital social de 49 713 649 euros. Il est inchangé sur l'exercice clos le 30 septembre 2023.

2.7.2. État des provisions et dépréciations

Les provisions et dépréciations se décomposent comme suit :

(en millier d'euros)	30/09/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Variations de périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Écarts d'acquisition négatifs	-					-
Provisions pour risques et charges	63	54	(42)			76
Provisions départ à la retraite	559	95	(275)	84		463
Total provisions pour risques et charges	622	149	(317)	84	-	539
Dépréciations:						
Sur écarts d'acquisition	19 930	5 885				25 815
Sur immobilisations corporelles	2 700		(2 700)			-
Sur immobilisations financières	6 295	2 262	(6 295)			2 262
Sur stocks	3		(2)			1
Sur créances clients	6 458	834	(2 594)	19		4 716
Sur débiteurs divers	286	28	(286)			28
Sur VMP	1 418	429	(1 417)			429
Total dépréciations d'actifs	37 090	9 438	(13 294)	19	-	33 252
Total	37 712	9 587	(13 611)	103	-	33 791

Les provisions pour risques et charges sont essentiellement composées de risques SAV clients.

2.7.3 Dettes financières

L'état des dettes financières du Groupe se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Souscriptions	Remboursement	Variation du périmètre	Variation des intérêts courus	30/09/2023
Emprunt auprès des établissements de crédit	53 666	16 167	(5 136)	699		65 396
Autres emprunts et dettes assimilées	12 065	9 349	(5 936)			15 478
Intérêts courus non échus	53	188	(33)			208
Comptes courants d'associés	-	222				222
Concours bancaires	29 248		(29 218)	0		29
Total dettes financières	95 032	25 926	(40 323)	699	-	81 334
Dont dettes sur contrats de crédit bail	516	425	(456)	315		800

La filiale EODEN ISOLATION a souscrit un emprunt bancaire complémentaire d'un montant de 4 M€ pour l'acquisition de Thermie France - Lowcalbat au mois de février 2023.

La filiale SCI MASSANE a souscrits un emprunt de 30 M€ pour la construction du nouveau ressort. Au 30 septembre 2023, 12 M€ étaient tirés.

La filiale Mint a bénéficié d'une avance financière conditionnée de 9.3 M€ de la part de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) au titre du dispositif de compensation des fournisseurs d'électricité, et en a remboursé 5.9 M€ au cours de l'exercice.

Le découvert bancaire qui avait été négocié par la filiale EODEN auprès d'un de nos partenaires bancaires a été entièrement remboursé en 2023

2.7.3.1 Répartition par échéance des dettes financières

Les échéances annuelles futures du total des dettes financières se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023
à moins d'un an	20 456
entre un et 5 ans	33 334
Au-delà	27 544
Total des emprunts bancaires	81 334

La part à moins d'un an inclut 15 M€ d'avance financière conditionnée pour Mint de la part de Commission de régulation de l'énergie (CRE).

2.7.3.2 Répartition par nature

La totalité des dettes financières du groupe sont libellées en euros. La plupart des dettes financières sont à taux fixes, ou à taux variable capé par un instrument de couverture.

2.7.4 Autres dettes

Le détail et échéances des autres dettes s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023				30/09/2022
	Total	Part <1 an	Part >1 an et <5 ans	Part >5 ans	Total
Fournisseurs et comptes rattachés	13 711	13 711			22 281
Dettes fiscales et sociales	14 094	14 094			19 604
Avances et acomptes reçus	4 143	4 143			2 227
Autres dettes	84	84			116
Impôts différés passifs	-	-			2
Produits constatés d'avance	451	439	12		2 393
Total	32 482	32 470	12	-	46 623

2.7.4.1 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs concernent à hauteur de 6.1 M€ des dettes fournisseurs et factures non parvenues de la filiale MINT, fournisseur d'électricité.

2.7.4.2 Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales s'élèvent à 10.6 M€ et correspondent principalement à :

- Dettes fiscales courantes (principalement TVA) : 2.4 M€
- Dettes fiscales sur TVA et taxes à payer liées à l'activité de ventes d'électricité de Mint : 4.6 M€
- Dettes fiscales d'impôts sociétés : 3.6 M€

Les dettes sociales, soit 3.5 M€, correspondent à :

- Des dettes salariales notamment de congés payés
- Des charges salariales et patronales du 3^e trimestre 2023 payées en octobre 2023

2.7.4.3 Avances et acomptes reçus

Les avances et acomptes s'élèvent à 4.1 M€. Elles se composent essentiellement de :

- Avance clients pour les réservations hôtelières de l'hiver 2023/2024 : 2.7 M€
- Avance clients sur les chantiers d'isolation : 1 M€

2.7.4.4 Comptes de régularisation

Les produits constatés d'avance incluent principalement l'étalement prorata temporis sur les abonnements pour le GOLF DE MASSANE.

2.8 DETAILS DU COMPTE DE RESULTAT

2.8.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se décompose comme suit :

(en millier d'euros)	30/09/2023	%	30/09/2022	%
	12 mois		12 mois	
Holdings	86	0%	76	0%
Branche Ressources	131 112	89%	156 655	92%
Branche Expérience	15 485	11%	14 098	8%
Branche Nature	10	0%	3	0%
Branche Immobilier	0	0%	0	0%
Total Chiffre d'affaires	146 692	100%	170 832	100%

2.8.2 Effectifs et charges de personnel

Frais de personnel (en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
Salaires et traitements bruts	(14 408)	(10 916)
Participation des salariés	(330)	0
Charges sociales	(5 044)	(3 999)
Total Charges de personnel	(19 782)	(14 915)

Effectif à la date de clôture par activité	30/09/2023	30/09/2022
Holdings	18	21
Branche Ressources	209	182
Branche Expérience	140	78
Branche Nature	3	3
Branche Immobilier	4	4
Effectif total à la clôture	374	288

2.8.3 Résultat financier

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
Produits financiers sur titres immobilisés et VMP	3 593	1 569
Gains de change	-	-
Reprises de provisions financières	7 712	173
Total produits financiers	11 306	1 742
Intérêts sur emprunt	(1 236)	(820)
Pertes sur VMP	(331)	(172)
Autres charges financières	(56)	(30)
Dotations financières aux amortissements et provisions	(2 691)	(7 711)
Total charges Financières	(4 314)	(8 733)
Total Résultat Financier	6 992	(6 991)

2.8.3.1 Produits Financiers

Les produits financiers correspondent principalement à des intérêts et plus-values réalisés sur nos placements financiers (titres immobilisés et VMP).

Les reprises de provisions financières concernent les dépréciations des placements financiers (titres immobilisés et VMP).

2.8.3.2 Charges Financières

Les charges financières correspondent pour :

- 1.235 K€ de frais financiers sur les emprunts et découverts bancaires
- 331 K€ de pertes sur nos placements financiers (compensées par des reprises de provisions ci-dessus)
- 56 K€ d'autres frais financiers
- 2 691 K€ de dotations aux dépréciations principalement sur nos placements financiers (titres immobilisés et VMP).

2.8.4 Résultat exceptionnel

(en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
Produits de cession des éléments d'actifs cédés	42 521	22 414
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	143	76
Reprise de provisions exceptionnelles	303	(109)
Total produits exceptionnels	42 967	22 381
VNC des éléments d'actifs cédés	(41 110)	(23 710)
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(311)	(108)
Dotations provisions pour risques et charges exceptionnelles	(369)	(4 851)
Total charges exceptionnelles	(41 791)	(28 670)
Total Résultat Exceptionnel	1 176	(6 288)

2.8.4.1 Produits exceptionnels

Les produits de cession d'éléments d'actifs correspondent principalement aux produits de cession de titres immobilisés (placements financiers).

2.8.4.2 Charges exceptionnelles

La VNC des éléments d'actifs cédés correspond principalement aux cessions de titres immobilisés (placements financiers) pour 40.8M€

2.8.5 Impôts

La charge d'impôt totale se décompose comme suit:

(en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
(Charge) Produit d'impôts exigible	(3 221)	(1 551)
(Charge) Produit d'impôts différés	(2 718)	1 786
(Charge) Produit d'impôt sur les résultats	(5 938)	235

Le taux d'imposition des sociétés en France est de 25% depuis 2022 (hors effet de la contribution additionnelle de 3,3%). Les impôts différés ont donc été évalués en reflétant ce taux d'imposition futur.

2.8.5.1 Preuve d'impôt

La « preuve d'impôt », consiste à effectuer le rapprochement entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat comptable consolidé et la charge d'impôt théorique calculée en appliquant au résultat consolidé avant impôt le taux d'impôt applicable à l'entreprise consolidante sur la base des textes fiscaux en vigueur.

(en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Résultat consolidé avant impôts	17 430	(30 285)
Taux d'impôts en vigueur	25,00%	25,00%
(Charge) Produit d'impôt théorique	(4 357)	7 571
Crédits d'impôt	(51)	(32)
Non déductibilité de l'amortissement/ dépréciation des écarts d'acquisition	1 471	4 594
Différences fiscales permanentes	59	28
QP de dividendes imposables	75	0
Résultat de cession de filiales non fiscalisé	(1)	4
Activation de reports déficitaires antérieurs non activés	0	(358)
Non activation de reports déficitaires	168	4 787
Passage de perte de déficits antérieurement activés	0	175
Utilisation de déficits antérieurs non activés	(262)	(1 868)
QP de sociétés mises en équivalence	17	(5)
Différences de taux d'imposition	105	11
(Charge) Produit d'impôt sur les résultats comptabilisé	(5 938)	235

2.8.5.2 Impôts Différés

Les impôts différés comptabilisés au compte de résultat (soit une charge de 2.7 M€) proviennent essentiellement des éléments suivants :

- Décalage entre le résultat comptable et le résultat fiscal (différence temporaire) pour +23 K€
- Activation et consommation d'IDA sur report déficitaire pour -823 K€.
- Pour le solde, d'écritures de retraitement de consolidation (dont provisions retraite, crédit-bail, annulation des provisions réglementées, frais d'acquisition d'actifs).

Les impôts différés actifs comptabilisés au bilan se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Activation de reports fiscaux déficitaires	749	1 550
Différences fiscales temporaires	252	229
Provision retraite	92	140
Crédit-bail	12	32
Annulation des provisions règlementées	(208)	(100)
Annulation frais d'établissement	30	40
Autres retraitements de consolidation	13	1 749
Frais d'acquisition d'actifs	0	0
Total Impôts différés actifs	941	3 640

Les reports déficitaires ne sont activés que dès lors que le business plan correspondant à l'entité fiscale fait apparaître une probabilité suffisante qu'ils soient consommés à moyen-terme.

Les reports fiscaux déficitaires activés concernent principalement la filiale Altapura à hauteur de 675 K€.

2.8.5.3 Intégration fiscale

Un groupe d'intégration fiscale a été créé à compter du 1er janvier 2021, dont la filiale EODEN est la tête de groupe.

Les sociétés appartenant au groupe d'intégration fiscale au 30 septembre 2023 sont les suivantes :

- EODEN (société tête de groupe)
- EODEN RESSOURCES
- EODEN IMMOBILIER
- EODEN EXPERIENCE
- EODEN NATURE
- MASSANE LOISIRS
- GOLF DE MASSANE
- SCI PAF
- SCI MASSANE
- SNC JARDIN DE MASSANE (société transparente fiscalement)
- DOMAINE DE BIAR
- ELEVAGE DE BIAR
- ALTAPURA
- ILY HOTEL LA ROSIERE
- ILY IMMO LA ROSIERE
- LES JARDINS D'EODEN
- SCCV PUIITS DE ROULLE (société transparente fiscalement)
- SCCV 4 AVENUE JEAN JAURES (société transparente fiscalement)
- SCCV ROUGET DE LISLE (société transparente fiscalement)
- SCCV LA TOUR D'AZUR (société transparente fiscalement)
- SCCV NICE 47 VICTORIA (société transparente fiscalement)
- SCCV TRYPTIQUE (société transparente fiscalement)
- EODEN ISOLATION
- QUALICONFORT
- QUAL I.T.E
- LES MAISONS D'EODEN

SCI GOLF DE MASSANE

2.8.6 Résultat par action

	30/09/2023 12 mois	30/09/2022 12 mois
Résultat net consolidé (Part du Groupe) (en millier d'euros)	2 761	(16 325)
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice	49 713 649	49 713 649
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice	49 713 649	49 713 649
Nombre moyen pondéré d'instruments dilutifs en circulation	-	-
Résultat net, de base et dilué, par action (en euros) (part du groupe)	0,06	(0,33)

2.9 ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES A L'EXPLOITATION

ENGAGEMENTS DONNES
Bail emphytéotique conclu par la filiale Massane Loisirs avec la SCI pour L'Exploitation familiale du domaine de Massane avec loyer de 136 290 euros/an révisable selon indice du coût de la construction pour une durée de 56 ans et 7 mois se terminant le 31 décembre 2070
Cautiion donnée par EODEN EXPERIENCE aux établissements bancaires prêteurs BP AURA, BPI, Caisse d'Epargne Rhône-Alpes et Société Générale pour garantir les emprunts bancaires de la filiale ALTAPURA (CRD 16.3 M€)
Cautiion solidaire donnée par EODEN EXPERIENCE aux établissements bancaires prêteurs BP AURA, BPI, et Crédit Agricole de Savoie pour garantir les emprunts bancaires de la filiale ILY HOTEL LA ROSIERE et ILY IMMO LA ROSIERE (CRD 7.8 M€)
Nantissement des titres QUALI CONFORT et QUAL I.T.E détenus par EODEN ISOLATION en garantie du financement bancaire d'un montant maximum en principal de 10.300 K€ contracté en mars 2022 pour l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E (CRD 8.6 M€)
Nantissement des titres THERMIE France – LOWCALBAT détenus par EODEN ISOLATION en garantie du financement bancaire complémentaire d'un montant maximum en principal de 4.000 K€ contracté en février 2023 pour l'acquisition de THERMIE FRANCE – LOWCALBAT (CRD 3.5 M€)
Inscription de nantissement de fonds de commerce de la société ILY HOTEL LA ROSIERE prise au profit de BPIFRANCE FINANCEMENT concernant l'emprunt bancaire de la société ILY HOTEL LA ROSIERE (CRD 213 K€)
EODEN RESSOURCES s'engage à maintenir le compte courant envers sa filiale d'EODEN ISOLATION à hauteur d'un montant minimum de 3.2 M€ pendant toute la durée de l'emprunt bancaire (à échéance finale mars 2029), que celle-ci a contracté en mars 2022 en vue de l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E et de THERMIE FRANCE -LOWCALBAT
Inscription d'hypothèques conventionnelles sur le bien immobilier de la filiale ILY IMMO LA ROSIERE au bénéfice des établissements bancaires prêteurs BP AURA, BPI, et Crédit Agricole de Savoie, en garantie des emprunts bancaires par Les 3 banques (CRD 7.6 M€)

Nantissement de Dépôt à terme par la filiale MINT en garantie donnée aux fournisseurs pour un montant total de 935 K€.	3
Inscription d'hypothèques conventionnelles sur le bien immobilier de la filiale SCI MASSANE au bénéfice des établissements bancaires prêteurs CARL et CIC , en garantie des emprunts bancaires par les 2 banques (CRD 12 M€)	
Garantie et cautions de paiement données aux fournisseurs de la filiale MINT à hauteur de 15 159 K€	
Le contrat d'emprunt bancaire souscrit par EODEN ISOLATION pour l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E en mars 2022 et complété en février 2023 pour l'acquisition de THERMIE FRANCE – LOWCALBAT et à échéance finale mars 2029, contient les engagements de respecter les ratios suivants examinés à chaque date annuelle de clôture comptable à compter du 30 septembre 2023 et jusqu'à échéance finale de l'emprunt bancaire (mars 2029), et calculés sur la base des comptes consolidés du groupe formé par EODEN ISOLATION et ses filiales : ○ Maintien du <i>Ratio de Levier</i> à un niveau inférieur ou égal à 3 ○ Maintien du <i>Ratio de Cash flow cover consolidé</i> supérieur ou égal à 1	

ENGAGEMENTS RECUS	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100 % des actions de la filiale Massane Loisirs et de ses sous-filiales, par Eoden Expérience auprès de la famille JeanJean le 13 mars 2020 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de la filiale Altapura par Eoden Expérience auprès du Groupe SIBUET le 2 novembre 2020 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de la filiale Domaine de Biar par Eoden Expérience auprès de la Financière Vulcain le 21 janvier 2021 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de la filiale Elevage de Biar par Domaine de Biar auprès de la Financière Vulcain le 21 janvier 2021 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour atières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 25% des actions de A+ Energie par Eoden Ressource par augmentation de capital le 22 juillet 2021 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2024 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 97.5% des actions de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E par EODEN ISOLATION auprès des SARL QUALI PARTICIPATIONS et GWAG le 31 mars 2022 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2025 sauf pour les matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de THERMIE France - LOWCALBAT par EODEN ISOLATION auprès de SOCIETE D'AMELIORATION ENERGETIQUE ET TECHNOLOGIQUE DU BATIMENT le 28 février 2023 (cette garantie court jusqu'au 28 février 2026 sauf pour les matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Altapura est bénéficiaire auprès de la Société d'Aménagement de la Savoie d'une option d'achat sur le terrain foncier sur lequel est implanté l'hôtel, pour un montant estimé de 560 K€ et exerçable en 2051	
EODEN ISOLATION a contracté en juin 2022 deux conventions de garantie de taux d'intérêts relatif à l'emprunt bancaire de 10,3 M€ conclu pour l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E au taux variable basé sur EURIBOR 3 mois : ○ Taux maximum garanti (CAP) de 1.5% l'an de juin 2022 à mars 2026 sur des montants notionnels diminuant progressivement sur des périodes de 3 mois avec une base de départ de 5 M€ ○ Taux maximum garanti (CAP) de 2% l'an de juin 2022 à mars 2026 sur des montants notionnels diminuant progressivement sur des périodes de 3 mois avec une base de départ de 2.5 M€	

EODEN ISOLATION a contracté en mars 2023 une convention de garantie de taux d'intérêts relatif à l'emprunt bancaire complémentaire de 4 M€ conclu pour l'acquisition de THERMIE FRANCE - LOWCALBAT au taux variable basé sur EURIBOR 3 mois :

- Taux maximum garanti (CAP) de 3.632% l'an de mars 2023 à mars 2027 sur des montants notionnels diminuant progressivement sur des périodes de 3 mois avec une base de départ de 3.5 M€

2.10 REMUNERATION DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Aucune information n'est produite par la société au titre de la rémunération brute des membres des organes d'administration et de direction de la société consolidante PATRIMONIUM car une telle information conduirait à produire des informations individuelles confidentielles.

2.11 PARTIES LIEES

Les transactions conclues entre parties liées ne sont pas fournies car elles ne sont pas significatives ou ont été conclues à des conditions normales de marché.

PATRIMONIUM

Société par actions simplifiée

Bâtiment MARBELLA – Domaine de Massane -
251 Avenue du Golf – 34670 BAILLARGUES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2023

In Extenso Audit
106, cours Charlemagne
69 002 Lyon

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie régionale de
Lyon

R2M Audit
84, rue Maurice Béjart
34 080 Montpellier

Commissaire aux comptes
Membre de la compagnie régionale de
Montpellier-Nîmes

PATRIMONIUM

Société par actions simplifiée

Bâtiment MARBELLA – Domaine de Massane -
251 Avenue du Golf – 34670 BAILLARGUES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2023

A l'assemblée générale de la société PATRIMONIUM,

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 PATRIMONIUM relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2023, 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 1^{er} octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 écarts d'acquisition, dont le montant net figurant au bilan au 30/09/2023 s'établit à 51 429 K€, ont fait l'objet de test de dépréciation selon les modalités décrites dans le paragraphe « 2.6.2.1 Tests de valeur des écarts d'acquisition positifs » de l'annexe des comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées, et nous avons vérifié que le paragraphe « 2.6.2.1 - Tests de valeur des écarts d'acquisition positifs » de l'annexe des comptes consolidés donne une information appropriée. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

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 annuels

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 annuels 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.823-10-1 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.

Mauguio et Montpellier, le 28 février 2024

Les Commissaires aux Comptes

In Extenso Audit
Mathieu DRENO

R2M Audit
Jean-Marie MORALES

PATRIMONIUM

Société par Actions Simplifiée

251, avenue du Golf

Domaine de Massane

34670 BAILLARGUES

R.C.S. : 834 243 065

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 30 septembre 2023

Sommaire

SOMMAIRE	2
1. Comptes consolidés	3
1.1 BILAN CONSOLIDE	3
1.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	4
1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES, PART DU GROUPE ET DES MINORITAIRES.....	5
1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	6
2. Annexe aux comptes consolidés	7
2.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	8
2.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	10
2.3 CAPITAL SOCIAL	10
2.4 PRESENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES	10
2.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	16
2.6 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF	18
2.7 DETAIL DES COMPTES DE PASSIF	25
2.8 DETAILS DU COMPTE DE RESULTAT	28
2.9 ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES A L'EXPLOITATION	33
2.10 REMUNERATION DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	35
2.11 PARTIES LIEES.....	35

1. Comptes consolidés

1.1 BILAN CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Note	30/09/2023	30/09/2022
ACTIF			
Immobilisations incorporelles nettes	<u>2.6.1</u>	53 862	54 089
<i>dont Écarts d'acquisition nets</i>	<u>2.6.2</u>	51 429	51 192
Immobilisations corporelles nettes	<u>2.6.3</u>	71 550	52 382
Immobilisations financières nettes	<u>2.6.5</u>	95 861	132 216
Titres mis en équivalence	<u>2.6.5</u>	94	81
Total de l'actif immobilisé		221 368	238 769
Stocks et en-cours, nets de dépréciations	<u>2.6.6</u>	17 332	3 581
Créances clients et comptes rattachés, nets de dépréciations	<u>2.6.7</u>	7 984	13 295
Autres créances et comptes de régularisation	<u>2.6.7</u>	10 905	24 219
Valeurs mobilières de placement	<u>2.6.8</u>	26 684	90 899
Disponibilités	<u>2.6.8</u>	134 297	70 283
Total de l'actif circulant		197 203	202 277
TOTAL ACTIF		418 571	441 046
PASSIF			
Capital	<u>2.7.1</u>	49 714	49 714
Prime d'émission		-	-
Réserves consolidées		97 352	113 670
Résultat de l'exercice		2 761	(16 325)
Total Capitaux propres, part du Groupe	1.3	149 826	147 059
Intérêts minoritaires	<u>1.3</u>	154 390	151 710
Provisions pour risques et charges	<u>2.7.2</u>	539	622
Emprunts et dettes financières	<u>2.7.3</u>	81 334	95 032
Fournisseurs et comptes rattachés	<u>2.7.4</u>	13 711	22 281
Autres dettes et comptes de régularisation	<u>2.7.4</u>	18 772	24 342
Total des dettes		114 355	142 277
TOTAL PASSIF		418 571	441 046

1.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	Notes	30/09/2023 12 mois	30/09/2022 12 mois
Total chiffre d'affaires	2.8.1	146 692	170 832
Production immobilisée et stockée		14 662	3 070
Autres produits d'exploitation, reprises de provisions et subventions		3 710	2 725
Total produits d'exploitation		165 065	176 627
Achats et charges externes		(115 739)	(146 652)
Charges de personnel (dont participation des salariés)	2.8.2	(19 782)	(14 915)
Impôts et taxes		(922)	(1 179)
Autres charges d'exploitation		(7 153)	(1 465)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions d'exploitation		(6 253)	(11 062)
Total charges d'exploitation		(149 849)	(175 274)
RESULTAT D'EXPLOITATION avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		15 215	1 354
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	2.6.2	(5 885)	(18 375)
RESULTAT D'EXPLOITATION après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		9 330	(17 021)
Total produits financiers	2.8.3	11 306	1 742
Total charges financières	2.8.3	(4 314)	(8 733)
Total produits exceptionnels	2.8.4	42 967	22 381
Total charges exceptionnelles	2.8.4	(41 791)	(28 670)
Impôts sur les résultats	2.8.5	(5 938)	235
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		11 560	(30 065)
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	2.6.5	(69)	16
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		11 491	(30 049)
dont Intérêts minoritaires		8 730	(13 724)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		2 761	(16 325)
Résultat net, de base, par action (en euros) - part Groupe	2.8.6	0,06	(0,33)

1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS, PART DU GROUPE ET DES MINORITAIRES

(en milliers d'€) Sauf nombre d'actions	Nombre d'actions	Capital social	Prime d'émission	Réserves Consolidées	Résultat de l'exercice	Total - Part du groupe	Total - part des minoritaires	TOTAL
Au 30/09/2021	49 713 649	49 714	-	115 753	(2 812)	162 654	162 803	325 457
Affectation de résultat n-1	-			(2 812)	2 812	-		-
Changement de méthode comptables	-			730		729	1 618	2 347
Augmentation de capital	-					-	4	4
Distribution de dividendes	-					-	38	38
Entrée de périmètre	-					-	972	972
Résultat consolidé de l'exercice	-				(16 325)	(16 325)	(13 724)	(30 049)
Au 30/09/2022	49 713 649	49 714	-	113 671	(16 325)	147 058	151 710	298 768
Affectation de résultat n-1	-			(16 325)	16 325	-		-
Distribution de dividendes	-					-	(6 001)	(6 001)
Variation des actions autodétenues				7		7	16	24
Variation % de détention	-					-	(66)	(66)
Résultat consolidé de l'exercice	-				2 761	2 761	8 730	11 491
Au 30/09/2023	49 713 649	49 714	0	97 354	2 761	149 827	154 389	304 216

1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en milliers d'euros)	30/09/2023 12 mois	30/09/2022 12 mois
FLUX DE TRESORERIE LIES À L'ACTIVITE		
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 491	(30 049)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	69	(16)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalences	-	-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions, à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant	13 842	34 080
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant	(6 719)	(157)
Plus et moins values de cession	(1 411)	1 314
Variation des impôts différés	2 718	(1 787)
Quote-part de subventions d'investissement virées au résultat	-	-
Variation des intérêts courus	155	26
Capacité d'autofinancement de l'ensemble consolidé	20 145	3 411
Variations des Stocks nets	(13 415)	(2 476)
Variations des Créances clients nettes	6 633	4 347
Variations des Créances d'exploitation nettes	11 840	(4 594)
Variations des Charges Constatées d'avance	(479)	649
Variations des Dettes fournisseurs	(9 092)	5 543
Variations des Dettes d'exploitation	(5 128)	(18 629)
Variations des Produits Constatés d'avance	(1 964)	2 061
Variation du Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(11 604)	(13 099)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8 541	(9 688)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(806)	(2 515)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(22 114)	(7 670)
Prix de cession des éléments d'actif incorporels et corporels cédés	107	17
Encaissement de subvention d'investissement	-	-
Variation des autres immobilisations financières	42 009	3 163
Acquisition de filiales, nettes des disponibilités acquises	(6 930)	(11 819)
Cession de filiales, nettes des disponibilités cédées	12	-
Flux net de trésorerie Lié aux opérations d'investissement	12 278	(18 824)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrés	(6 000)	-
Augmentation de capital en numéraire de la société-mère	-	-
Augmentation de capital en numéraire part des minoritaires	1	86
Variation des comptes courants hors groupe	116	8
Souscription d'emprunts et autres dettes financières	25 091	36 464
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(11 010)	(2 190)
Flux net de trésorerie Lié aux opérations de financement	8 198	34 368
Variation des écarts de conversion		
VARIATION DE LA TRESORERIE	29 018	5 855
Trésorerie à l'ouverture, nette des découverts bancaires	131 933	126 078
Trésorerie à la clôture, nette des découverts bancaires	160 951	131 933

2. Annexe aux comptes consolidés

PATRIMONIUM, holding familiale basée à Montpellier, détient des participations qui portent des projets en France et en Europe qui agissent en faveur de la transition énergétique, agroécologique et environnementale ainsi que dans la construction éco-responsable et l'hôtellerie éco-performante. Dans une démarche entrepreneuriale forte, nos investissements s'inscrivent dans le temps long et visent la création de synergies entre nos activités. La société PATRIMONIUM et ses filiales visent un développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, à travers 4 branches d'activité et leurs synergies :

- Branche EODEN RESSOURCES :
 - Permettre à chacun de consommer une énergie d'origine renouvelable en favorisant l'autoconsommation et la traçabilité énergétique.
 - Réduire la consommation énergétique en travaillant sur l'efficacité énergétique des bâtiments.
 - Investir dans l'écomobilité afin de faciliter le quotidien des utilisateurs de véhicules électriques.
- Branche EODEN EXPERIENCE :
 - Transmettre l'expérience d'un art de vivre respectueux de notre environnement au travers de nos établissements accueillants du public (hôtels, restaurants, résidences de tourisme, ...).
 - Engager nos clients dans la transition écologique par l'expérience de nouveaux modes de consommation.
 - Promouvoir un label vert engageant les différents établissements sur leur développement éco-responsable.
- Branche EODEN NATURE :
 - Intervenir sur des modes de production respectueux des équilibres naturels tel que l'agroforesterie, la permaculture, l'agriculture biologique.
 - Contribuer au développement de circuits-courts agricoles afin de réduire l'impact du transport sur le réchauffement climatique et favoriser le développement des économies locales.
 - Alimenter nos tables de produits issus de nos jardins en permaculture.
- Branche EODEN IMMOBILIER :
 - Réaliser des projets immobiliers éco-responsables en adoptant une démarche à faible impact environnemental.
 - Assurer un confort de vie en intégrant les nouveaux usages dans nos constructions tout au long de leur cycle de vie.
 - Développer et appliquer une Charte « Chantier Vert » pour rendre tout l'écosystème de la construction plus vertueux.

2.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1.1 Changement de siège social

L'assemblée générale de la société PATRIMONIUM en date du 27 juillet 2023, a décidé de modifier le siège social et de l'établir désormais 251, avenue du Golf - Domaine de Massane - 34670 BAILLARGUES.

2.1.2 Modification de la gouvernance de la filiale EODEN

L'assemblée générale de la filiale EODEN en date du 10 février 2023, a décidé de remplacer le Comité stratégique par la création d'un Conseil d'administration et d'adapter certaines stipulations aux modifications de gouvernance, via une refonte globale des statuts de la Société, portant notamment sur :

- La suppression du Comité Stratégique ;
- La création d'un Conseil d'administration ;
- Le changement d'intitulé de Comité d'investissement en Comité d'investissement et de suivi ;
- L'adaptation des modalités de gouvernance de la Société notamment en cas de décès et/ou d'invalidité de certains dirigeants

L'assemblée générale d'EODEN a ensuite nommé quatre membres au Conseil d'administration, dont un membre externe indépendant

2.1.3 Politique de déploiement et de réinvestissement

Au cours de l'exercice écoulé, la filiale EODEN a continué sa politique de déploiement et de réinvestissement, via ses sous-holdings : EODEN NATURE, EODEN IMMOBILIER, EODEN RESSOURCES et EODEN EXPERIENCE.

Pour permettre l'avancée du déploiement des investissements dans chaque branche, la filiale EODEN a procédé au cours du mois de septembre 2023 à l'augmentation du capital de ses 4 sous-holdings en les portant à hauteur de :

- EODEN RESSOURCES : le capital passe de 3 150 K€ à 65 400 K€
- EODEN IMMOBILIER : le capital passe de 250 K€ à 27 500 K€
- EODEN EXPERIENCE : le capital passe de 40 680 K€ à 96 000 K€
- EODEN NATURE : le capital passe de 250 K€ à 1 500 K€

2.1.4 Acquisitions de filiales au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers des différentes branches de sa filiale EODEN, a acquis les sociétés suivantes :

- Branche Ressources :
 - Acquisition de la société THERMIE France-LOWCALBAT par EODEN SIOLATION le 28 février 2023 à hauteur de 100%
 - Entrée au capital de SMART& CONNECTIVE par EODEN RESSOURCES le 27 octobre 2022 à hauteur de 10.02%
- Branche Immobilier :
 - Acquisition de la SCCV TRYPTIQUE par EODEN IMMOBILIER le 7 mars 2023 à hauteur de 61.6%

2.1.5 Créations de filiales au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN, a créé les filiales suivantes :

- Branche Expérience :
 - Création de la filiale ILY LOGEMENT LA ROSIERE par ILY HOTEL LA ROSIERE le 19 juillet 2023 et détenue à 100%
- Branche Immobilier :
 - Création de la filiale SCCV ROUGET DE L'ISLE par EODEN IMMOBILIER le 18 novembre 2022, détenue à 45%
 - Création de la filiale SCCV LA TOUR D'AZUR par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022, détenue à hauteur de 70%
 - Création de la filiale SCCV NICE 47 VICTORIA par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022 et détenue à hauteur de 40%
- Branche Ressources :
 - Création de la filiale MINT ENERGY MANAGEMENT par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT FACILITY par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT PRODUCTION MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale EOSOL par EODEN RESSOURCES le 10 février 2023, détenue à hauteur de 100%

2.1.6 Cessions au cours de l'exercice

- EODEN :
 - Cession en intégralité des actions détenues dans la société ACTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE par acte de cession en date du 22 mars 2023.

2.1.7 Opérations de restructurations juridiques internes au cours de l'exercice

- EODEN :
 - En date du 24 août 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée et de la liquidation amiable de la société INFRASTRUCTURES DE DEVELOPPEMENT DURABLE.
- Branche Ressources :
 - En date du 11 mai 2023, les associés ont décidé la dissolution anticipée et de la liquidation amiable de la société Actions+Énergies détenue par A+ ENERGIES.

2.1.8 Financements obtenus au cours de l'exercice

- EODEN ISOLATION: souscription d'un emprunt bancaire complémentaire d'un montant global de 4 M€ pour l'acquisition de THERMIE France-LOWCALBAT
- SCI MASSANE: souscription d'un emprunt de 30 M€ pour la construction du nouveau ressort de MASSANE. Cet emprunt était débloqué à hauteur de 12 M€ au 30 septembre 2023.

2.2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

En date du 15 décembre 2023, sur décision du président de la société PATRIMONIUM sur délégation de la collectivité des associés qui s'était réunie le 18 novembre 2023, le capital social de la société PATRIMONIUM a été réduit d'un montant nominal de deux millions soixante-dix-huit mille huit cent quarante euros (2 078 840 €), pour le ramener de quarante-neuf millions sept cent treize mille six cent quarante-neuf euros (49 713 649 €) à quarante-sept millions six cent trente-quatre mille huit cent neuf euros (47 634 809 €), par voie de rachat suivie de leur annulation d'un nombre de 2 078 840 actions.

Depuis le 30 septembre 2023, PATRIMONIUM, au travers de sa filiale EODEN et de ses sous-holdings a :

- Le 1^{er} décembre 2023, EODEN RESSOURCES a racheté une quote-part complémentaire des actions de la société A+ ENERGIES à hauteur de 10% portant sa participation à 35 %.
- Le 16 novembre 2023, EODEN a créé une société de gestion hôtelière, la SAS BEYOND PLACES HOTEL MANAGEMENT dont elle détient 51% du capital
- EODEN a augmenté sa participation au sein du fonds FAMAIE IMPACT I portant son investissement de 1.5 M€ à 1.65 M€ (sur un engagement total de 3 M€).
- En novembre 2023, EODEN EXPERIENCE a racheté 1.45% des titres minoritaires d'ALTAPURA à son associé, portant ainsi sa participation à 100%.
- Le 10 décembre 2023, EODEN RESSOURCES a participé à la souscription d'une augmentation de capital complémentaire de SMART&CONNECTIVE portant sa participation de 10.02% à 16,7%.

2.3 CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la société PATRIMONIUM est composé de 49 713 649 actions détenues par un actionnariat familial. Ce capital social et sa répartition n'ont connu aucune évolution au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2023.

2.4 PRESENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes consolidés de la société PATRIMONIUM sont établis suivant les principes comptables généralement admis en France, conformément au règlement 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Les comptes consolidés sont établis dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Indépendance des exercices ;
- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

2.4.1 Principes et modalités de consolidation

Une filiale est une entité détenue sous contrôle exclusif, directement ou indirectement. Le contrôle existe lorsque la société-mère 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 immédiatement exerçables sont pris en compte. Les filiales détenues sous contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les résultats des filiales sont inclus dans les états consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu, et jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les co-entreprises sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, les passifs, les charges, et les produits des co-entreprises, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est exercé jusqu'à la date à laquelle il cesse. Les entreprises sous contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles la société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés comprennent la quote-part du Groupe dans le montant total des bénéfices et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est obtenue, et jusqu'à la date à laquelle elle cesse. La quote-part de pertes enregistrées sur les entreprises associées déficitaires est limitée à l'apport en capital initial par le groupe, lorsque le groupe n'a pas d'engagement contractuel de combler les pertes au-delà de son apport initial.

Dans les états consolidés, il est procédé à l'élimination :

- des créances et dettes réciproques;
- des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes en immobilisation ou en stock,...);
- des plus ou moins-values sur cessions internes;
- des provisions et dépréciations concernant des titres ou des créances envers des sociétés consolidées.

Hypothèses et jugements

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations reposant principalement sur les budgets des participations. Il s'agit notamment des tests de perte de valeur et des durées d'amortissements des écarts d'acquisition ainsi que l'activation des impôts différés actifs sur reports déficitaires. Ces hypothèses, estimations, ou appréciations sont établies et revues de manière constante. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction d'évolutions différentes des hypothèses et conditions retenues.

Méthodes optionnelles

La société PATRIMONIUM applique dans ses comptes les méthodes optionnelles suivantes, décrites au Règlement ANC n°2020-01 :

- L'enregistrement d'une provision pour engagement de retraite ;
- La reconnaissance à l'avancement des revenus sur les contrats long-terme de promotion immobilière ;
- La reprise en résultat de manière étalée des subventions d'investissement.

2.4.2 Arrêté des comptes annuels

Les comptes annuels individuels de la Société et des entités faisant partie du Groupe sont clos au 30 septembre pour la quasi-totalité d'entre elles.

Seules les filiales MINT, cotée sur le marché Euronext Growth, la société de gestion FAMA Impact S.A.S dont le groupe détient une quote-part de 30%, et SMART & CONNECTIVE dont le groupe détient 10.02%, ont une date de clôture annuelle au 31 décembre. Par conséquent, une situation intermédiaire est établie au 30 septembre pour les besoins de la consolidation et a été intégrée au périmètre consolidé pour ces entités.

2.4.3 Monnaie de présentation

Ces comptes consolidés sont établis en euros, devise qui constitue la devise de référence du Groupe. Les chiffres sont présentés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2.4.4 Méthodes de conversion des opérations en devises

Les comptes annuels de toutes les filiales consolidées ayant leur siège en France sont établis en euros, et il n'y a pas de conversion nécessaire lors de la consolidation.

Les comptes annuels des filiales situées à l'étranger sont convertis de leur monnaie d'origine à l'euro, sur la base du taux de clôture au bilan et du taux moyen au compte de résultat.

Au cours de l'exercice, les opérations libellées dans une monnaie autre que la monnaie locale sont converties au cours du jour. Les gains ou pertes de change qui en résultent au cours de l'exercice sont enregistrés en résultat financier. A la clôture les dettes et créances libellées en devises sont converties au cours du jour de clôture, les gains et les pertes latents non encore dégagés sont comptabilisés en Ecart de conversion actifs ou passifs, et les écarts de conversion actifs font l'objet d'une provision pour perte de change.

2.4.5 Écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition est calculé, lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, par différence entre le coût d'acquisition des titres et la juste valeur de la quote-part du Groupe dans l'actif net acquis de la filiale.

L'évaluation à leur juste valeur de l'ensemble des éléments identifiables (actifs et passifs) est réalisée dans un délai n'excédant pas un an par rapport à la date d'acquisition.

Les frais d'acquisition de filiales sont incorporés dans le coût d'acquisition des titres.

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif dans la rubrique « Écart d'acquisition ». L'écart d'acquisition d'une entité mise en équivalence apparaît sur la ligne « Écart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition positifs dont la durée d'utilisation est limitée sont amortis linéairement sur cette durée.

Les écarts d'acquisition positif dont la durée d'utilisation est non limitée ne sont pas amortis ; en revanche, ils font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice tel que décrit ci-dessous.

La valeur nette comptable des écarts d'acquisition est revue annuellement au 30 septembre pour tenir compte des évolutions et des événements ayant pu diminuer, de façon durable la rentabilité et la valeur des actifs concernés.

Le groupe mesure, le cas échéant, à chaque clôture, la dépréciation accélérée des survaleurs affectées à des actifs pour tenir compte d'événements ou circonstances significatifs dont l'impact réduirait la juste valeur des actifs correspondants en deçà de leur valeur nette comptable.

Les écarts d'acquisition négatifs sont portés au passif parmi les provisions et rapportés au résultat selon un plan de reprise de provision sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions.

2.4.6 Chiffre d'affaires

Le Chiffre d'Affaires consolidé du groupe PATRIMONIUM sur l'exercice clos le 30 septembre 2023 est principalement constitué par :

- La revente d'Electricité par la filiale MINT
- La facturation sur les installations réalisées par nos filiales A+ Energies, Quali Confort et Thermie France - Lowcalbat
- Le Chiffre d'Affaires réalisé dans nos hôtels, restaurants, spa et golf.

Les revenus des contrats à long-terme de promotion immobilière sont reconnus à l'avancement.

2.4.7 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les coûts d'acquisition des actifs sont inclus au montant immobilisé.

Elles sont amorties selon le mode linéaire sur leur durée d'utilisation prévue soit :

· Logiciels	1 à 5 ans
· Frais de développement	1 à 5 ans
· Frais d'acquisition clients	4 ans

Les fonds de commerce, les marques et Les fichiers Clientèle ne font l'objet d'aucun amortissement linéaire. Il est procédé à des dépréciations lorsque leur valeur d'inventaire devient inférieure à leur valeur nette comptable.

Les frais de 1^{er} établissement sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les frais de développement sont activés lorsqu'ils répondent à l'ensemble des critères suivants :

- la faisabilité technique nécessaire à l'achèvement de l'immobilisation incorporelle en vue de sa mise en service ou de sa vente;
- l'intention d'achever l'immobilisation incorporelle et de l'utiliser ou de la vendre ;
- la capacité à utiliser ou à vendre l'immobilisation incorporelle ;
- la capacité de l'immobilisation incorporelle à générer des avantages économiques futurs probables. L'entité doit démontrer, entre autres choses, l'existence d'un marché pour la production issue de l'immobilisation incorporelle ou pour l'immobilisation incorporelle elle-même ou, si celle-ci doit être utilisée en interne, son utilité ;
- la disponibilité de ressources (techniques, financières et autres) appropriées pour achever le développement et utiliser ou vendre l'immobilisation incorporelle ; et,
- la capacité à évaluer de façon fiable les dépenses attribuables à l'immobilisation incorporelle au cours de son développement.

Pour la filiale MINT, les coûts d'acquisitions des clients correspondent aux dépenses externes encourues par la Société et directement affectables à des contrats signés avec des clients. Ces dépenses sont principalement constituées des commissions versées aux prestataires de vente et des frais de traitement de dossier lors de l'activation. Ces coûts sont amortis linéairement sur 4 ans. Des tests de dépréciation sont réalisés chaque année permettant de s'assurer que la valeur brute inscrite au bilan ne nécessite pas une provision pour dépréciation complémentaire. La Société a ainsi mis en place un suivi du taux de churn permettant de suivre l'accélération potentielle du churn client.

2.4.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût hors taxe d'acquisition. Les frais d'acquisition des actifs sont inclus au montant immobilisé.

Les amortissements sont calculés selon les modes linéaires en fonction des durées d'utilité suivantes :

	Mode d'amortissement	Durée
· Constructions - Gros œuvre	Linéaire	30 à 50 ans
· Agencements-des Construction :	Linéaire	15 à 20 ans
· Installations techniques et matériel :	Linéaire	5 à 10 ans
· Matériel de transport :	Linéaire	3 à 5 ans
· Autres immobilisations (mat. informatique, mobiliers)	Linéaire	3 à 5 ans

Les biens mobiliers et immobiliers, d'un montant significatif acquis au moyen d'un contrat de crédit-bail ou de location financement qui transfèrent les risques et avantages liés à la propriété au Groupe, sont inscrits à l'actif et amortis suivant les durées d'utilisation. La dette correspondant au financement est inscrite au passif au poste " Dettes financières ". Dans le compte de résultat, les redevances de crédit-bail sont annulées et sont constatées des dotations aux amortissements et des frais financiers.

2.4.9 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation est comptabilisée, si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur nette comptable.

2.4.10 Stocks et en-cours

Les produits achetés à l'extérieur sont valorisés au coût d'achat.

Les stocks font l'objet d'une dépréciation si leur valeur vénale devient inférieure à leur valeur d'entrée en stock.

2.4.11 Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Les créances, dont le recouvrement est incertain, font l'objet d'une dépréciation.

Concernant les dettes financières, les frais d'émission d'emprunts sont étalés sur la durée de l'emprunt.

2.4.12 Valeurs mobilières de placement et Disponibilités

Les disponibilités correspondent aux liquidités. Les découverts bancaires sont classés dans les emprunts et dettes financières à moins d'un an.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée sur la base de la valeur liquidative à la clôture de l'exercice. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations. Les cessions sont valorisées selon la méthode "Premier entré – premier sorti" (FIFO).

2.4.13 Impôts

La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et l'impôt différé de l'exercice pour chaque entité.

Le groupe comptabilise des impôts différés pour l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé.

La situation fiscale différée est calculée au niveau de chaque entité fiscale.

Selon la méthode du report variable, les impôts différés ont été calculés en appliquant le taux d'impôt le plus probable à la date de clôture et applicable à la période de renversement des différences temporaires, soit 25% à la clôture de l'exercice 30 septembre 2023.

Au cas par cas, compte tenu des perspectives de bénéfices pour les exercices à venir de chaque entité fiscale, les impôts différés actifs sur reports fiscaux déficitaires sont activés.

2.4.14 Provisions pour Risques et Charges

Les provisions comptabilisées à l'arrêt des comptes sont destinées à couvrir les risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

Elles comprennent essentiellement des provisions pour litiges et d'autres provisions de toute nature, que le Groupe a estimées nécessaire de couvrir.

Les indemnités de départ en retraite font l'objet d'une provision pour risque. Les calculs intègrent les hypothèses de mortalité, de rotation du personnel et de projection de salaires futurs.

Les provisions pour risques et charges enregistrent également les écarts d'acquisition négatifs dégagés lors de l'entrée de certaines sociétés dans le périmètre de consolidation.

2.4.15 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé du résultat net des cessions d'immobilisations, ainsi que des seuls produits et charges consécutifs à des événements ou opérations clairement distincts des activités ordinaires du groupe, et qui ne sont pas en conséquence censés se reproduire de manière fréquente, ni régulière.

2.4.16 Tableau de flux de trésorerie consolidés

La méthode indirecte a été retenue, mettant en évidence le passage du résultat net à la trésorerie liée à l'exploitation.

La trésorerie inclut les disponibilités nettes des découverts bancaires ayant un caractère momentané, ainsi que les valeurs mobilières très liquides, facilement convertibles en un montant connu de liquidités, et qui ne présentent pas de risque significatif de variation de valeur (notamment les SICAV), et les comptes à terme dont l'échéance est inférieure à trois mois.

2.5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.5.1 Principales acquisitions et cessions de l'exercice

Les sociétés suivantes ont été acquises au cours de l'exercice et sont donc consolidées pour la première fois au 30 septembre 2023 et ce à compter de leur date d'acquisition :

- Branche Ressources :
 - Acquisition de la société THERMIE France-LOWCALBAT par EODEN SIOLATION le 28 février 2023 à hauteur de 100%
 - Entrée au capital de SMART& CONNECTIVE par EODEN RESSOURCES le 27 octobre 2022 à hauteur de 10.02%
- Branche Immobilier :
 - Acquisition de la SCCV TRYPTIQUE par EODEN IMMOBILIER le 7 mars 2023 à hauteur de 61.6%

Les sociétés suivantes ont été créées au cours de l'exercice et sont donc consolidées pour la première fois au 30 septembre 2023 :

- Branche Expérience :
 - Création de la filiale ILY LOGEMENT LA ROSIERE par ILY HOTEL LA ROSIERE le 19 juillet 2023 et détenue à 100%
- Branche Immobilier :
 - Création de la filiale SCCV ROUGET DE L'ISLE par EODEN IMMOBILIER le 18 novembre 2022, détenue à 45%
 - Création de la filiale SCCV LA TOUR D'AZUR par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022, détenue à hauteur de 70%
 - Création de la filiale SCCV NICE 47 VICTORIA par EODEN IMMOBILIER le 21 décembre 2022 et détenue à hauteur de 40%
- Branche Ressources :
 - Création de la filiale MINT ENERGY MANAGEMENT par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT FACILITY par MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale MINT PRODUCTION MINT le 13 septembre 2023 à hauteur de 100%
 - Création de la filiale EOSOL par EODEN RESSOURCES le 10 février 2023, détenue à hauteur de 100%

Les sociétés suivantes ont été cédées au cours de l'exercice et sont donc consolidées jusqu'à leur date effective de cession :

- EODEN :
 - Cession en intégralité des actions détenues dans la société ACTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE par acte de cession en date du 22 mars 2023.

2.5.3 Liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe au 30 septembre 2023, intègrent les sociétés suivantes :

Entités	Branche d'activité	% intérêt	Méthode de consolidation	% intérêt	Méthode de consolidation	Adresse	SIREN
		30/09/2023		30/09/2022			
PATRIMONIUM	Holding tête de groupe	100,00%	IG	100,00%	IG	13 rue du Roc de Pézenas, 34070 Montpellier	834 243 065
ALGOSUD	Nature	50,00%	ME	50,00%	ME	251 au du Golf, 34670 Baillargues	449 862 721
EODEN	Holding	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	508 662 954
EODEN EXPERIENCE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	882 018 468
MASSANE LOISIRS	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	339 982 720
SCI PAF	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	533 247 961
SCI MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	339 453 078
SNC JARDIN DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	420 673 519
GOLF DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	891 788 150
ALTAPURA	Expérience	49,27%	IG	49,27%	IG	Rue du soleil, 73440 St Martin de Belleville	525 362 141
DOMAINE DE BIAR	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	821 375 748
ELEVAGE DE BIAR	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	537 911 257
ILY HOTEL LA ROSIERE	Expérience	49,26%	IG	49,26%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	901 776 021
ILY IMMO LA ROSIERE	Expérience	49,26%	IG	49,26%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	903 339 869
ILY LOGEMENT LA ROSIERE	Expérience	49,27%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	978 062 123
SCI GOLF DE MASSANE	Expérience	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	915 390 975
FAMAE IMPACT	FAMAE IMPACT	15,00%	ME	15,00%	ME	61 bis rue Bichat, 75010 Paris	850 524 851
SPV ACTIFS DEVELOPPEMENT	FAMAE IMPACT	-	-	45,00%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	892 229 230
SPV INFRASTRUCTURES	FAMAE IMPACT	-	-	45,00%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	892 230 020
SPV DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	Immobilier	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	878 062 967
EODEN IMMOBILIER	Immobilier	26,49%	IG	26,49%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	905 068 508
SCCV 4 AVENUE JEAN JAURES	Immobilier	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	911 656 130
LES MAISONS D'EODEN	Immobilier	43,99%	IG	43,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	918 983 529
SCCV Puits de Rouille	Immobilier	20,00%	IP	-	-	34-40 RUE HENRI REGNAULT, 92400 COURBEVOIE	922 479 571
SCCV NICE 47 VICTORIA	Immobilier	22,50%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	921 788 337
SCCV ROUGET DE L'ISLE	Immobilier	34,99%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	921 897 039
SCCV LA TOUR D'AZUR	Immobilier	30,79%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	917 829 137
SCCV TRYPTIQUE	Nature	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	888 431 558
EODEN NATURE	Nature	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	895 369 072
LES JARDINS D'EODEN	Ressources	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	877 612 705
EODEN RESSOURCES	Ressources	31,20%	IG	31,10%	IG	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	422 716 878
MINT	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 977 691
MINT ENERGY MANAGEMENT	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 999 752
MINT FACILITY	Ressources	31,20%	IG	-	-	52 rue d'Odin, 34965 Montpellier	979 996 105
MINT PRODUCTION	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 au Capelado, 34160 Castrie	520 435 009
A+ ENERGIES	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 au Capelado, 34160 Castrie	879 959 138
A+ ENERGIE LEASE	Ressources	-	-	12,13%	IP	25 au Capelado, 34160 Castrie	850 648 981
ACTIONS + ENERGIE	Ressources	12,50%	IP	12,50%	IP	25 au Capelado, 34160 Castrie	879 991 966
CONFORT + ENERGIE	Ressources	10,25%	IP	9,62%	IP	33 rue de la République, 690002 Lyon	835 126 772
SOLUTION INVEST GROUP	Ressources	8,75%	IP	8,75%	IP	25 au Capelado, 34160 Castrie	843 905 464
GLOBAL TECHNIQUES ENERGIE	Ressources	31,24%	IP	31,24%	IP	251 au du Golf, 34670 Baillargues	919 436 162
EOBORNE	Ressources	49,99%	IG	49,99%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	909 563 074
EODEN ISOLATION	Ressources	30,53%	IG	30,53%	IG	251 au du Golf, 34670 Baillargues	452 700 537
ENERGIE MAINTENANCE	Ressources	48,74%	IG	48,74%	IG	Zone Industrielle de Kériel Lieu-Dit Léséon 29800 Plouédern	431 899 954
QUALICONFORT	Ressources	48,74%	IG	48,74%	IG	Zone Industrielle de Kériel Lieu-Dit Léséon 29800 Plouédern	815 317 425
QUALITE	Ressources	49,99%	IG	-	-	251 au du Golf, 34670 Baillargues	950 879 999
EOSOL	Ressources	5,01%	ME	-	-	LE VILLAGE BY CA, RUE CLAUDE DAUNESSE, 06560 VALBONNE	893 505 289
Smart & Connective	Ressources	49,99%	IG	-	-	112 RTE NATIONALE, 62860 MARQUION	335 172 383
Thermie France LOWCALBAT	Ressources						

IG : Intégration globale

IP : Intégration proportionnelle

ME : Mise en équivalence

2.6 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF

2.6.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles brutes et leurs amortissements et dépréciations se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Frais de développement	1 987	(1 833)	154	298
Concessions, brevets, logiciels	1 579	(1 224)	355	250
Clientèle	2 340	(1 732)	608	1 070
Autres immobilisations incorporelles	4 453	(3 143)	1 310	1 156
Immobilisations incorporelles en cours	7	-	7	124
TOTAL	10 366	(7 932)	2 434	2 897
Ecarts d'acquisition	77 244	(25 815)	51 429	51 191
TOTAL	87 609	(33 747)	53 862	54 088

La variation des immobilisations incorporelles brutes sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Acquisitions	Cessions et mise au rebut	Variation de périmètre	Changement de méthode	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Frais de développement	1 987						1 987
Concessions, brevets, logiciels	1 344	95	(105)	190		55	1 579
Clientèle	2 340						2 340
Autres immobilisations incorporelles	3 820	633	(2 700)			2 700	4 453
Immobilisations incorporelles en cours	124	79				(196)	7
TOTAL	9 615	807	(2 805)	190	-	2 559	10 366

La variation des amortissements sur immobilisations incorporelles sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Cessions et mise au rebut	Variation de périmètre	Changement de méthode	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Frais de développement	(1 689)	(144)					(1 833)
Concessions, brevets, logiciels	(1 095)	(87)	105	(147)			(1 224)
Clientèle	(1 269)	(463)					(1 732)
Autres immobilisations incorporelles	(2 664)	(782)	303				(3 143)
Total	(6 717)	(1 476)	408	(147)	-	-	(7 932)

2.6.2 Écarts d'acquisition positifs

Les écarts d'acquisition positifs se détaillent comme suit à la clôture :

(en milliers d'euros)	Durée d'amortissement	30/09/2023			30/09/2022
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
MINT	non limitée donc non amorti	25 788	(25 815)	(27)	5 885
MASSANE LOISIRS*	non limitée donc non amorti	6 745	-	6 745	6 745
ALTAPURA	non limitée donc non amorti	23 289	-	23 289	23 289
DOMAINE DE BIAR	non limitée donc non amorti	1 100	-	1 100	1 100
ELEVAGE DE BIAR	non limitée donc non amorti	166	-	166	166
ILY HOTEL LA ROSIERE	non limitée donc non amorti	1 227	-	1 227	1 227
FAMAE IMPACT SAS	non limitée donc non amorti	204	-	204	204
A+ ENERGIES	non limitée donc non amorti	2 302	-	2 302	2 302
ENERGIE MAINTENANCE	non limitée donc non amorti	558	-	558	626
QUALI CONFORT	non limitée donc non amorti	9 693	-	9 693	9 647
THERMIE FRANCE - LOWCALBAT	non limitée donc non amorti	5 030	-	5 030	-
SMART & CONNECTIVE	non limitée donc non amorti	1 131	-	1 131	-
SCCV TRYPTIQUE	non limitée donc non amorti	10	-	10	-
TOTAL		77 244	(25 815)	51 429	51 191

* L'écart d'acquisition de Massane Loisirs intègre les écarts d'acquisitions positifs de ses filiales la SCI MASSANE, SCI PAF ainsi que l'écart négatif de la SNC Jardin de Massane qui s'élevait à 62 K€.

2.6.2.1. Tests de valeur des écarts d'acquisition positifs

A chaque clôture, le groupe procède à l'évaluation des écarts d'acquisition et compare leur valeur actuelle ou valeur d'usage à leur valeur comptable. Lorsque le résultat de ces évaluations montre que la valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur nette comptable, il est procédé à des provisions pour dépréciation.

Pour déterminer la valeur d'usage, le groupe utilise la méthode préconisée par l'article 322-1 du PCG : « La valeur d'usage d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est calculée à partir des estimations des avantages économiques futurs attendus. Dans la généralité des cas, elle est déterminée en fonction des flux nets de trésorerie attendus ».

Les flux de trésorerie attendus sont retenus tels que prévus dans les business plans établis par la direction lors de l'acquisition et remis à jour lorsque les conditions économiques le nécessitent.

Sur la base de ces estimations, une dépréciation complémentaire a été constatée pour (5 885) K€ au 30 septembre 2023 sur l'écart d'acquisition concernant la filiale MINT. La valeur de la filiale au 30 septembre 2023 pour les besoins du calcul de la dépréciation a été approchée à partir de son cours de Bourse moyen du mois de septembre 2023 tel qu'il est prévu dans l'article 38 septies du CGI soit 2,75 euros. A titre d'information, son cours de Bourse de clôture au 30 septembre 2023 était de 2,53 euros et sur cette base la dépréciation aurait été équivalente.

2.6.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles brutes et leurs amortissements se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Amortissement et dépréciations	Net	Net
Terrains	8 614	-	8 614	9 942
Agencements sur terrains	1 399	(206)	1 193	1 171
Constructions	46 377	(13 667)	32 710	31 602
Installations techniques, Matériel et Outi	5 004	(3 008)	1 997	1 497
Matériels de transport	2 164	(1 361)	803	551
Matériel de bureau	61	(57)	4	
Matériel informatique	1 303	(871)	432	431
Autres immobilisations corporelles	6 444	(2 626)	3 817	2 503
Immobilisations corporelles en cours	21 979	-	21 979	4 681
Avances et acomptes sur immobilisation	-	-	-	5
Total	93 346	(21 796)	71 550	52 382
Dont biens détenus par contrats de crédit	1 972	(1 225)	747	390

La variation des immobilisations corporelles brutes sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Acquisitions	Cessions et mises au rebut	Variation de Périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Terrains	12 642	41	-	-	(4 069)	8 614
Agencements sur terrains	1 273	41	(23)	108	-	1 399
Constructions	43 814	996	(1 326)	581	2 313	46 378
Installations techniques, Matériel et Outillage	4 110	773	(348)	319	150	5 005
Matériel de bureau			(11)	-	72	61
Matériels de transport	1 502	293	(292)	660	-	2 164
Matériel informatique	1 481	181	(352)	147	(155)	1 303
Autres immobilisations corporelles	4 863	1 105	(345)	29	791	6 443
Immobilisations corporelles en cours	4 682	19 115	-	-	(1 817)	21 980
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	5	(5)	-	-	-	-
Total	74 373	22 540	(2 696)	1 844	(2 715)	93 346

Les variations de périmètre de l'exercice concernent principalement la société THERMIE France- Lowcalbat acquise en février 2023.

Les terrains sont principalement composés des fonciers de nos 4 hôtels (MASSANE et GOLF DE MASSANE, ALTAPURA, DOMAINE DE BIAR et ILY LA ROSIERE), ainsi que le foncier de la Résidence de l'Observatoire.

Les constructions sont principalement composées des murs de nos 4 hôtels (MASSANE, ALTAPURA, DOMAINE DE BIAR et ILY LA ROSIERE).

Les installations techniques concernent principalement du matériel installé dans nos hôtels.

Les immobilisations en cours correspondent aux investissements en cours sur nos établissements hôteliers.

La résiliation d'un bail à construction existant entre les filiales SCI MASSANE et MASSANE LOISIRS a engendré des reclassements de 2.7 M€ d'écart de réévaluation de Terrains à Autres immobilisations incorporelles, suivi d'une sortie de ces éléments qui étaient complètement dépréciés.

La variation des amortissements des immobilisations corporelles sur l'exercice est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Cessions et Mises au rebut	Variation de Périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Terrains	(2 700)	-	2 700	-	-	-
Agencements sur terrains	(102)	(84)	0	(20)	0	(206)
Constructions	(12 213)	(2 419)	1 161	(189)	(6)	(13 667)
Installations techniques, Matériel et Outillage	(2 614)	(548)	342	(189)	0	(3 008)
Matériel de bureau		-	-	-	(56)	(56)
Matériels de transport	(952)	(294)	227	(342)	-	(1 361)
Matériel informatique	(1 051)	(190)	353	(112)	129	(871)
Autres immobilisations corporelles	(2 360)	(524)	345	(21)	(66)	(2 626)
Total	(21 991)	(4 060)	5 128	(873)	0	(21 796)

2.6.4 Crédit-bail

Les équipements financés par des contrats de crédit-bail, inclus dans les immobilisations corporelles ci-dessus, s'élèvent à 747 milliers d'euro nets au 30 septembre 2023 contre 390 K€ nets au 30 septembre 2022 et concernent principalement des véhicules.

Les acquisitions brutes de l'année s'élèvent à 424 K€ et les entrées de périmètre à 521 K€.

2.6.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières se décomposent comme suit à la clôture :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Titres de participation non consolidés	-	-	-	-
Autres créances sur participations	102	-	102	102
Placements financiers immobilisés	96 926	(2 262)	94 664	131 375
Prêts et cautionnements	1 095	-	1 095	739
Total	98 123	(2 262)	95 861	132 216
Titres mis en équivalence	94	-	94	81
Total	98 217	(2 262)	95 955	132 298

Les placements financiers immobilisés sont principalement composés de fonds placés en contrats de capitalisation détenus par la filiale EODEN. Une partie de ces placements ont été libérés pour 40,8 M€ en cours d'exercice afin de financer les investissements prévus des 4 branches d'activité.

Les variations brutes se décomposent comme suit sur l'exercice :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Augmentations	Cessions	Variation de périmètre	Quote-part de résultat de l'exercice	Augmentation de capital	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Titres de participation non consolidés	-							-
Autres créances sur participations	102							102
Placements financiers immobilisés	137 669	68	(40 811)					96 926
Prêts et cautionnements	739	352	(14)	16			1	1 095
Titres mis en équivalence	82			81	(69)			94
Total	138 593	420	(40 825)	97	(69)	-	1	98 217

Les variations des dépréciations se décomposent comme suit sur l'exercice :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Dotations	Reprises	Variation de Périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Dépréciation des placements financiers immobilisés	(6 295)	(2 262)	6 295			(2 262)
Total	(6 295)	(2 262)	6 295	-	-	(2 262)

Une dépréciation de 2 262 K€ a été constatée à la clôture 30/09/2023, correspondant à la différence entre la valeur d'achat et la valeur de marché constatée au 30 septembre 2023 sur certains contrats de capitalisation.

2.6.6 Stocks

Les stocks bruts et les dépréciations sur stocks se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Stocks MP, fournitures et aut. appro.	802	-	802	471
Stocks d'en-cours	15 275	-	15 275	2 736
Stocks de marchandises	1 256	(2)	1 255	374
Total	17 334	(2)	17 332	3 581

2.6.7 Créances de l'actif circulant

Les créances de l'actif circulant se décomposent comme suit, pour leur montant brut et net :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Total
Avances et acomptes versés, Avoirs à recevoir	273	-	273	12 299
Clients et comptes rattachés	12 700	(4 716)	7 984	13 295
Créances fiscales et sociales	6 782	-	6 782	6 251
Autres créances diverses	1 117	(28)	1 089	899
Comptes courants débiteurs	171	-	171	2
Impôts différés actifs	941	-	941	3 640
Frais d'émission d'emprunt	621	-	621	103
Charges constatées d'avance	1 027	-	1 027	1 025
Total	23 633	(4 744)	18 889	37 514

Les créances de l'actif circulant brutes se décomposent comme suit, par échéance :

(en milliers d'euros)	30/09/2023			
	Total	Part < 1 an	Part >1 an et <5 ans	Part > 5 ans
Avances et acomptes versés, Avoirs à recevoir	273	273		
Clients et comptes rattachés	12 700	12 700		
Créances fiscales et sociales	6 782	6 782		
Autres créances	1 117	1 117		
Comptes courants débiteurs	171	171		
Impôts différés actifs	941	941		
Frais d'émission d'emprunt	621	75	248	298
Comptes de régularisation	1 027	1 027		
Total	23 633	23 087	248	298

2.6.7.1 Avances et Acomptes

Les avances et acomptes versés concernent principalement des avances aux fournisseurs ainsi que des avoirs à recevoir.

2.6.7.2 Clients et comptes rattachés

Les créances clients nettes concernent des créances hors groupe ou sur des entités mises en équivalence. Elles sont notamment composées à hauteur de 8.8 M€ net des créances clients et factures à établir de la filiale MINT, fournisseur d'électricité.

2.6.7.3 Créances fiscales et sociales

Les créances fiscales et sociales sont principalement composées de soldes de TVA déductible et de crédits de TVA à recevoir.

2.6.7.4 Impôts différés actifs

Cf. chapitre 2.8.5.2

2.6.8 Trésorerie

(en milliers d'euros)	30/09/2023			30/09/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net
Valeurs mobilières de placement	27 113	(429)	26 684	90 899
Disponibilités	134 297		134 297	70 283
Total Trésorerie Actif	161 410	(429)	160 982	161 182
Concours bancaires courants	(31)		(31)	(29 249)
Total Trésorerie Nette (Tableau de Flux)	161 380	(429)	160 951	131 933

Les valeurs mobilières de placement sont principalement composées de comptes titres et de dépôts à terme détenus par la filiale EODEN.

Le découvert bancaire qui avait été négocié par la société EODEN auprès d'un de nos partenaires bancaires a été entièrement remboursé en 2023.

2.6.8.1 Valeur de marché des instruments financiers

Pour les titres de participations non consolidées, les titres immobilisés, les prêts et avances, les clients, les autres créances, la trésorerie, les fournisseurs et effets à payer, les créanciers et les emprunts, le Groupe estime que la valeur inscrite au bilan peut être considérée comme la valeur de marché la plus représentative.

2.7 DETAIL DES COMPTES DE PASSIF

2.7.1 Capital social

Le capital social de la société PATRIMONIUM se compose au 30 septembre 2023 de 49 713 649 actions ordinaires, de 1 euros chacune de valeur nominale, soit un capital social de 49 713 649 euros. Il est inchangé sur l'exercice clos le 30 septembre 2023.

2.7.2. État des provisions et dépréciations

Les provisions et dépréciations se décomposent comme suit :

(en millier d'euros)	30/09/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Variations de périmètre	Reclassement de poste à poste	30/09/2023
Écarts d'acquisition négatifs	-					-
Provisions pour risques et charges	63	54	(42)			76
Provisions départ à la retraite	559	95	(275)	84		463
Total provisions pour risques et charges	622	149	(317)	84	-	539
Dépréciations:						
Sur écarts d'acquisition	19 930	5 885				25 815
Sur immobilisations corporelles	2 700		(2 700)			-
Sur immobilisations financières	6 295	2 262	(6 295)			2 262
Sur stocks	3		(2)			1
Sur créances clients	6 458	834	(2 594)	19		4 716
Sur débiteurs divers	286	28	(286)			28
Sur VMP	1 418	429	(1 417)			429
Total dépréciations d'actifs	37 090	9 438	(13 294)	19	-	33 252
Total	37 712	9 587	(13 611)	103	-	33 791

Les provisions pour risques et charges sont essentiellement composées de risques SAV clients.

2.7.3 Dettes financières

L'état des dettes financières du Groupe se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2022	Souscriptions	Remboursement	Variation du périmètre	Variation des intérêts courus	30/09/2023
Emprunt auprès des établissements de crédit	53 666	16 167	(5 136)	699		65 396
Autres emprunts et dettes assimilées	12 065	9 349	(5 936)			15 478
Intérêts courus non échus	53	188	(33)			208
Comptes courants d'associés	-	222				222
Concours bancaires	29 248		(29 218)	0		29
Total dettes financières	95 032	25 926	(40 323)	699	-	81 334
Dont dettes sur contrats de crédit bail	516	425	(456)	315		800

La filiale EODEN ISOLATION a souscrit un emprunt bancaire complémentaire d'un montant de 4 M€ pour l'acquisition de Thermie France - Lowcalbat au mois de février 2023.

La filiale SCI MASSANE a souscrits un emprunt de 30 M€ pour la construction du nouveau ressort. Au 30 septembre 2023, 12 M€ étaient tirés.

La filiale Mint a bénéficié d'une avance financière conditionnée de 9.3 M€ de la part de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) au titre du dispositif de compensation des fournisseurs d'électricité, et en a remboursé 5.9 M€ au cours de l'exercice.

Le découvert bancaire qui avait été négocié par la filiale EODEN auprès d'un de nos partenaires bancaires a été entièrement remboursé en 2023

2.7.3.1 Répartition par échéance des dettes financières

Les échéances annuelles futures du total des dettes financières se répartissent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023
à moins d'un an	20 456
entre un et 5 ans	33 334
Au-delà	27 544
Total des emprunts bancaires	81 334

La part à moins d'un an inclut 15 M€ d'avance financière conditionnée pour Mint de la part de Commission de régulation de l'énergie (CRE).

2.7.3.2 Répartition par nature

La totalité des dettes financières du groupe sont libellées en euros. La plupart des dettes financières sont à taux fixes, ou à taux variable capé par un instrument de couverture.

2.7.4 Autres dettes

Le détail et échéances des autres dettes s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023				30/09/2022
	Total	Part <1 an	Part >1 an et <5 ans	Part >5 ans	Total
Fournisseurs et comptes rattachés	13 711	13 711			22 281
Dettes fiscales et sociales	14 094	14 094			19 604
Avances et acomptes reçus	4 143	4 143			2 227
Autres dettes	84	84			116
Impôts différés passifs	-	-			2
Produits constatés d'avance	451	439	12		2 393
Total	32 482	32 470	12	-	46 623

2.7.4.1 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs concernent à hauteur de 6.1 M€ des dettes fournisseurs et factures non parvenues de la filiale MINT, fournisseur d'électricité.

2.7.4.2 Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales s'élèvent à 10.6 M€ et correspondent principalement à :

- Dettes fiscales courantes (principalement TVA) : 2.4 M€
- Dettes fiscales sur TVA et taxes à payer liées à l'activité de ventes d'électricité de Mint : 4.6 M€
- Dettes fiscales d'impôts sociétés : 3.6 M€

Les dettes sociales, soit 3.5 M€, correspondent à :

- Des dettes salariales notamment de congés payés
- Des charges salariales et patronales du 3^e trimestre 2023 payées en octobre 2023

2.7.4.3 Avances et acomptes reçus

Les avances et acomptes s'élèvent à 4.1 M€. Elles se composent essentiellement de :

- Avance clients pour les réservations hôtelières de l'hiver 2023/2024 : 2.7 M€
- Avance clients sur les chantiers d'isolation : 1 M€

2.7.4.4 Comptes de régularisation

Les produits constatés d'avance incluent principalement l'étalement prorata temporis sur les abonnements pour le GOLF DE MASSANE.

2.8 DETAILS DU COMPTE DE RESULTAT

2.8.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires se décompose comme suit :

(en millier d'euros)	30/09/2023	%	30/09/2022	%
	12 mois		12 mois	
Holdings	86	0%	76	0%
Branche Ressources	131 112	89%	156 655	92%
Branche Expérience	15 485	11%	14 098	8%
Branche Nature	10	0%	3	0%
Branche Immobilier	0	0%	0	0%
Total Chiffre d'affaires	146 692	100%	170 832	100%

2.8.2 Effectifs et charges de personnel

Frais de personnel (en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
Salaires et traitements bruts	(14 408)	(10 916)
Participation des salariés	(330)	0
Charges sociales	(5 044)	(3 999)
Total Charges de personnel	(19 782)	(14 915)

Effectif à la date de clôture par activité	30/09/2023	30/09/2022
Holdings	18	21
Branche Ressources	209	182
Branche Expérience	140	78
Branche Nature	3	3
Branche Immobilier	4	4
Effectif total à la clôture	374	288

2.8.3 Résultat financier

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
Produits financiers sur titres immobilisés et VMP	3 593	1 569
Gains de change	-	-
Reprises de provisions financières	7 712	173
Total produits financiers	11 306	1 742
Intérêts sur emprunt	(1 236)	(820)
Pertes sur VMP	(331)	(172)
Autres charges financières	(56)	(30)
Dotations financières aux amortissements et provisions	(2 691)	(7 711)
Total charges Financières	(4 314)	(8 733)
Total Résultat Financier	6 992	(6 991)

2.8.3.1 Produits Financiers

Les produits financiers correspondent principalement à des intérêts et plus-values réalisés sur nos placements financiers (titres immobilisés et VMP).

Les reprises de provisions financières concernent les dépréciations des placements financiers (titres immobilisés et VMP).

2.8.3.2 Charges Financières

Les charges financières correspondent pour :

- 1.235 K€ de frais financiers sur les emprunts et découverts bancaires
- 331 K€ de pertes sur nos placements financiers (compensées par des reprises de provisions ci-dessus)
- 56 K€ d'autres frais financiers
- 2 691 K€ de dotations aux dépréciations principalement sur nos placements financiers (titres immobilisés et VMP).

2.8.4 Résultat exceptionnel

(en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
Produits de cession des éléments d'actifs cédés	42 521	22 414
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	143	76
Reprise de provisions exceptionnelles	303	(109)
Total produits exceptionnels	42 967	22 381
VNC des éléments d'actifs cédés	(41 110)	(23 710)
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(311)	(108)
Dotations provisions pour risques et charges exceptionnelles	(369)	(4 851)
Total charges exceptionnelles	(41 791)	(28 670)
Total Résultat Exceptionnel	1 176	(6 288)

2.8.4.1 Produits exceptionnels

Les produits de cession d'éléments d'actifs correspondent principalement aux produits de cession de titres immobilisés (placements financiers).

2.8.4.2 Charges exceptionnelles

La VNC des éléments d'actifs cédés correspond principalement aux cessions de titres immobilisés (placements financiers) pour 40.8M€

2.8.5 Impôts

La charge d'impôt totale se décompose comme suit:

(en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
	12 mois	12 mois
(Charge) Produit d'impôts exigible	(3 221)	(1 551)
(Charge) Produit d'impôts différés	(2 718)	1 786
(Charge) Produit d'impôt sur les résultats	(5 938)	235

Le taux d'imposition des sociétés en France est de 25% depuis 2022 (hors effet de la contribution additionnelle de 3,3%). Les impôts différés ont donc été évalués en reflétant ce taux d'imposition futur.

2.8.5.1 Preuve d'impôt

La « preuve d'impôt », consiste à effectuer le rapprochement entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat comptable consolidé et la charge d'impôt théorique calculée en appliquant au résultat consolidé avant impôt le taux d'impôt applicable à l'entreprise consolidante sur la base des textes fiscaux en vigueur.

(en millier d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Résultat consolidé avant impôts	17 430	(30 285)
Taux d'impôts en vigueur	25,00%	25,00%
(Charge) Produit d'impôt théorique	(4 357)	7 571
Crédits d'impôt	(51)	(32)
Non déductibilité de l'amortissement/ dépréciation des écarts d'acquisition	1 471	4 594
Différences fiscales permanentes	59	28
QP de dividendes imposables	75	0
Résultat de cession de filiales non fiscalisé	(1)	4
Activation de reports déficitaires antérieurs non activés	0	(358)
Non activation de reports déficitaires	168	4 787
Passage de perte de déficits antérieurement activés	0	175
Utilisation de déficits antérieurs non activés	(262)	(1 868)
QP de sociétés mises en équivalence	17	(5)
Différences de taux d'imposition	105	11
(Charge) Produit d'impôt sur les résultats comptabilisé	(5 938)	235

2.8.5.2 Impôts Différés

Les impôts différés comptabilisés au compte de résultat (soit une charge de 2.7 M€) proviennent essentiellement des éléments suivants :

- Décalage entre le résultat comptable et le résultat fiscal (différence temporaire) pour +23 K€
- Activation et consommation d'IDA sur report déficitaire pour -823 K€.
- Pour le solde, d'écritures de retraitement de consolidation (dont provisions retraite, crédit-bail, annulation des provisions réglementées, frais d'acquisition d'actifs).

Les impôts différés actifs comptabilisés au bilan se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Activation de reports fiscaux déficitaires	749	1 550
Différences fiscales temporaires	252	229
Provision retraite	92	140
Crédit-bail	12	32
Annulation des provisions règlementées	(208)	(100)
Annulation frais d'établissement	30	40
Autres retraitements de consolidation	13	1 749
Frais d'acquisition d'actifs	0	0
Total Impôts différés actifs	941	3 640

Les reports déficitaires ne sont activés que dès lors que le business plan correspondant à l'entité fiscale fait apparaître une probabilité suffisante qu'ils soient consommés à moyen-terme.

Les reports fiscaux déficitaires activés concernent principalement la filiale Altapura à hauteur de 675 K€.

2.8.5.3 Intégration fiscale

Un groupe d'intégration fiscale a été créé à compter du 1er janvier 2021, dont la filiale EODEN est la tête de groupe.

Les sociétés appartenant au groupe d'intégration fiscale au 30 septembre 2023 sont les suivantes :

- EODEN (société tête de groupe)
- EODEN RESSOURCES
- EODEN IMMOBILIER
- EODEN EXPERIENCE
- EODEN NATURE
- MASSANE LOISIRS
- GOLF DE MASSANE
- SCI PAF
- SCI MASSANE
- SNC JARDIN DE MASSANE (société transparente fiscalement)
- DOMAINE DE BIAR
- ELEVAGE DE BIAR
- ALTAPURA
- ILY HOTEL LA ROSIERE
- ILY IMMO LA ROSIERE
- LES JARDINS D'EODEN
- SCCV PUIITS DE ROULLE (société transparente fiscalement)
- SCCV 4 AVENUE JEAN JAURES (société transparente fiscalement)
- SCCV ROUGET DE LISLE (société transparente fiscalement)
- SCCV LA TOUR D'AZUR (société transparente fiscalement)
- SCCV NICE 47 VICTORIA (société transparente fiscalement)
- SCCV TRYPTIQUE (société transparente fiscalement)
- EODEN ISOLATION
- QUALICONFORT
- QUAL I.T.E
- LES MAISONS D'EODEN

SCI GOLF DE MASSANE

2.8.6 Résultat par action

	30/09/2023 12 mois	30/09/2022 12 mois
Résultat net consolidé (Part du Groupe) (en millier d'euros)	2 761	(16 325)
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice	49 713 649	49 713 649
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice	49 713 649	49 713 649
Nombre moyen pondéré d'instruments dilutifs en circulation	-	-
Résultat net, de base et dilué, par action (en euros) (part du groupe)	0,06	(0,33)

2.9 ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES A L'EXPLOITATION

ENGAGEMENTS DONNES
Bail emphytéotique conclu par la filiale Massane Loisirs avec la SCI pour L'Exploitation familiale du domaine de Massane avec loyer de 136 290 euros/an révisable selon indice du coût de la construction pour une durée de 56 ans et 7 mois se terminant le 31 décembre 2070
Cautiion donnée par EODEN EXPERIENCE aux établissements bancaires prêteurs BP AURA, BPI, Caisse d'Epargne Rhône-Alpes et Société Générale pour garantir les emprunts bancaires de la filiale ALTAPURA (CRD 16.3 M€)
Cautiion solidaire donnée par EODEN EXPERIENCE aux établissements bancaires prêteurs BP AURA, BPI, et Crédit Agricole de Savoie pour garantir les emprunts bancaires de la filiale ILY HOTEL LA ROSIERE et ILY IMMO LA ROSIERE (CRD 7.8 M€)
Nantissement des titres QUALI CONFORT et QUAL I.T.E détenus par EODEN ISOLATION en garantie du financement bancaire d'un montant maximum en principal de 10.300 K€ contracté en mars 2022 pour l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E (CRD 8.6 M€)
Nantissement des titres THERMIE France – LOWCALBAT détenus par EODEN ISOLATION en garantie du financement bancaire complémentaire d'un montant maximum en principal de 4.000 K€ contracté en février 2023 pour l'acquisition de THERMIE FRANCE – LOWCALBAT (CRD 3.5 M€)
Inscription de nantissement de fonds de commerce de la société ILY HOTEL LA ROSIERE prise au profit de BPIFRANCE FINANCEMENT concernant l'emprunt bancaire de la société ILY HOTEL LA ROSIERE (CRD 213 K€)
EODEN RESSOURCES s'engage à maintenir le compte courant envers sa filiale d'EODEN ISOLATION à hauteur d'un montant minimum de 3.2 M€ pendant toute la durée de l'emprunt bancaire (à échéance finale mars 2029), que celle-ci a contracté en mars 2022 en vue de l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E et de THERMIE FRANCE -LOWCALBAT
Inscription d'hypothèques conventionnelles sur le bien immobilier de la filiale ILY IMMO LA ROSIERE au bénéfice des établissements bancaires prêteurs BP AURA, BPI, et Crédit Agricole de Savoie, en garantie des emprunts bancaires par Les 3 banques (CRD 7.6 M€)

Nantissement de Dépôt à terme par la filiale MINT en garantie donnée aux fournisseurs pour un montant total de 935 K€.	3
Inscription d'hypothèques conventionnelles sur le bien immobilier de la filiale SCI MASSANE au bénéfice des établissements bancaires prêteurs CARL et CIC , en garantie des emprunts bancaires par les 2 banques (CRD 12 M€)	
Garantie et cautions de paiement données aux fournisseurs de la filiale MINT à hauteur de 15 159 K€	
Le contrat d'emprunt bancaire souscrit par EODEN ISOLATION pour l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E en mars 2022 et complété en février 2023 pour l'acquisition de THERMIE FRANCE – LOWCALBAT et à échéance finale mars 2029, contient les engagements de respecter les ratios suivants examinés à chaque date annuelle de clôture comptable à compter du 30 septembre 2023 et jusqu'à échéance finale de l'emprunt bancaire (mars 2029), et calculés sur la base des comptes consolidés du groupe formé par EODEN ISOLATION et ses filiales : - o Maintien du <i>Ratio de Levier</i> à un niveau inférieur ou égal à 3 - o Maintien du <i>Ratio de Cash flow cover consolidé</i> supérieur ou égal à 1	

ENGAGEMENTS RECUS	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100 % des actions de la filiale Massane Loisirs et de ses sous-filiales, par Eoden Expérience auprès de la famille JeanJean le 13 mars 2020 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de la filiale Altapura par Eoden Expérience auprès du Groupe SIBUET le 2 novembre 2020 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de la filiale Domaine de Biar par Eoden Expérience auprès de la Financière Vulcain le 21 janvier 2021 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de la filiale Elevage de Biar par Domaine de Biar auprès de la Financière Vulcain le 21 janvier 2021 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2023 sauf pour atières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 25% des actions de A+ Energie par Eoden Ressource par augmentation de capital le 22 juillet 2021 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2024 sauf pour matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 97.5% des actions de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E par EODEN ISOLATION auprès des SARL QUALI PARTICIPATIONS et GWAG le 31 mars 2022 (cette garantie court jusqu'au 31 décembre 2025 sauf pour les matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Garantie actif et passif suite à l'acquisition de 100% des actions de THERMIE France - LOWCALBAT par EODEN ISOLATION auprès de SOCIETE D'AMELIORATION ENERGETIQUE ET TECHNOLOGIQUE DU BATIMENT le 28 février 2023 (cette garantie court jusqu'au 28 février 2026 sauf pour les matières fiscales, douanières et sociales où la garantie porte jusqu'à la prescription de l'obligation)	
Altapura est bénéficiaire auprès de la Société d'Aménagement de la Savoie d'une option d'achat sur le terrain foncier sur lequel est implanté l'hôtel, pour un montant estimé de 560 K€ et exerçable en 2051	
EODEN ISOLATION a contracté en juin 2022 deux conventions de garantie de taux d'intérêts relatif à l'emprunt bancaire de 10,3 M€ conclu pour l'acquisition de QUALI CONFORT et QUAL I.T.E au taux variable basé sur EURIBOR 3 mois : - o Taux maximum garanti (CAP) de 1.5% l'an de juin 2022 à mars 2026 sur des montants notionnels diminuant progressivement sur des périodes de 3 mois avec une base de départ de 5 M€ - o Taux maximum garanti (CAP) de 2% l'an de juin 2022 à mars 2026 sur des montants notionnels diminuant progressivement sur des périodes de 3 mois avec une base de départ de 2.5 M€	

EODEN ISOLATION a contracté en mars 2023 une convention de garantie de taux d'intérêts relatif à l'emprunt bancaire complémentaire de 4 M€ conclu pour l'acquisition de THERMIE FRANCE - LOWCALBAT au taux variable basé sur EURIBOR 3 mois :

- Taux maximum garanti (CAP) de 3.632% l'an de mars 2023 à mars 2027 sur des montants notionnels diminuant progressivement sur des périodes de 3 mois avec une base de départ de 3.5 M€

2.10 REMUNERATION DES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Aucune information n'est produite par la société au titre de la rémunération brute des membres des organes d'administration et de direction de la société consolidante PATRIMONIUM car une telle information conduirait à produire des informations individuelles confidentielles.

2.11 PARTIES LIEES

Les transactions conclues entre parties liées ne sont pas fournies car elles ne sont pas significatives ou ont été conclues à des conditions normales de marché.