Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Certifiés conformes

Signé par :
THIBORD, Aymeric
6A800B759D84434...

COMPTES ANNUELS

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Société par actions simplifiée unipersonnelle

243 Rue Jean Jaures 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

DATE DE CLOTURE : 31/12/2025

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Sommaire

Sommaire 2
Bilan - Actif 3
Bilan - Passif 4
Compte de résultat 5
Compte de résultat (suite) 6
Description synthétique de la société 8
Faits caractéristiques 8
Règles et méthodes comptables 9
Immobilisations 14
Amortissements 16
Dépréciations 16
Liste des filiales et des participations 17
Stocks et en-cours 18
Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice 20
Etat des capitaux propres 21
    Nombre et valeur nominale des composants du capital social 21
    Variation des capitaux propres 21
Provisions inscrites au Bilan 22
Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 22
Dettes garanties par des sûretés réelles 23
Ventilation du chiffre d'affaires 24
Détails de certains postes 24
Charges à payer et Produits à recevoir 25
Honoraires des commissaires aux comptes 26
Crédits d'impôts 26
Impôt sur les bénéfices 27
Fiscalité différée 27
Engagements hors bilan 28
Faits exceptionnels et litiges 29
Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées 29

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	***0***	***0***	***0***	***0***
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	***0***	***0***	***0***	***0***
Participations	13 785	0	13 785	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	11 285
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL immobilisations financières	***13 785***	***0***	***13 785***	***11 285***
Total Actif Immobilisé (III)	***13 785***	***0***	***13 785***	***11 285***
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	20 173 610	0	20 173 610	12 179 139
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	6 914
TOTAL Stock et en-cours	***20 173 610***	***0***	***20 173 610***	***12 186 054***
Clients et comptes rattachés	4 020 677	0	4 020 677	693 189
Autres créances	13 052 743	0	13 052 743	9 786 667
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	***17 073 420***	***0***	***17 073 420***	***10 479 856***
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	0	0	0	0
Valeurs mobilières de placement	***0***	***0***	***0***	***0***
Total Actif Circulant (IV)	***37 247 030***	***0***	***37 247 030***	***22 665 910***
Frais d'émission d'emprunt (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Ecarts de conversion actif et différences d'évaluation (VII)	0		0	0
Total Général de l'actif (I+II+III+IV+V+VI+VII)	***37 260 815***	***0***	***37 260 815***	***22 677 195***

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital dont versé : 1 500	1 500	1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	0	0
Ecarts de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
RESERVES	**150**	**150**
Réserve légale	150	150
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-684 721	-180 170
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-496 366**	**-504 551**
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	***-1 179 437***	***-683 071***
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	***0***	***0***
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	***0***	***0***
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	136	116
Emprunts et dettes financières diverses (2)	33 223 513	17 588 511
Instrument financier à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 584 207	5 655 915
Dettes fiscales et sociales	632 165	115 493
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	230	230
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (1) (III)	***38 440 252***	***23 360 265***
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation (IV)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	***37 260 815***	***22 677 195***

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT			Exercice N			Exercice N-1
			France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises			0	0	0	0
Production vendue			3 228 658	0	3 228 658	0
Montant net du chiffre d'affaires			***3 228 658***	***0***	***3 228 658***	***0***
Production stockée					8 167 596	6 791 420
Production immobilisée					0	0
Subventions					0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions					0	1 232 986
Produits des cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					0	0
Autres produits					1	2
Total des produits d'exploitation (I)					***11 396 255***	***8 024 408***
Achats de marchandises					0	0
Variation de stocks					0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements					0	0
Variation de stocks					0	0
Autres achats et charges externes (1)					11 581 296	8 071 934
Impôts, taxes et versements assimilés					0	0
Salaires					0	0
Cotisations sociales					0	0
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :	sur immobilisations	Dotations aux amortissements			0	0
		Dotations aux dépréciations			0	0
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				0	0
	Dotations aux provisions				0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					0	0
Autres charges					121	2
Total des charges d'exploitation (II)					***11 581 417***	***8 071 935***
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)					-185 162	-47 528
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					378 473	163 459
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					158 020	92 617
Produits financiers						***8 280 485***
De participations (2)					0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)					0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)					233 732	1 801
Reprises sur dépréciations et provisions					0	0
Différences positives de change					0	0
Produits de cessions d'immobilisations financières					0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					0	0
Total des produits financiers (V)					***233 732***	***1 801***
Charges financières						***1 801***
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions					0	0
Intérêts et charges assimilés (3)					765 389	529 666
Différences négatives de change					0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'intruments de trésorerie					0	0
Total des charges financières (VI)					***765 389***	***529 666***
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)					-531 657	-527 865
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)					-496 366	-504 551

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	0
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	***12 008 460***	***8 189 668***
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	***12 504 826***	***8 694 219***
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	***-496 366***	***-504 551***

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts convernant les entités liées

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Description synthétique de la société

CEETRUS PROMOTION FRANCE est une Société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ.

La société est filiale indirecte de ELO SA.

La Société a pour objectif d'accueillir les projets qui sont en cours d'études pour l'activité de promotion.

La société CEETRUS PROMOTION FRANCE compte 63 projets en études. Les comptes de stocks présentent un solde de 20 173 610€ au 31/12/2025 et correspondent aux honoraires et études initiés pour ces projets.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025.

Le total du bilan est de 37 260 815€ et le résultat s'élève à -496 366€.

Faits caractéristiques

Evènements principaux de l'exercice

La société CEETRUS PROMOTION FRANCE, créée le 6 décembre 2019, clôt son septième exercice comptable.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post clôture n'est à déclarer.

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n °2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est la valeur nominale.

Changement de règles et méthodes comptables

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, le cas échéant, dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impacts de la nouvelle définition du résultat exceptionnel sur l'exercice 2025

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel compren

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le reclassement d'opérations auparavant comptabilisées en résultat exceptionnel vers le résultat courant.

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Les principales incidences sont détaillées ci-après :

Cessions d'immobilisations financières

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des cessions d'immobilisations financières.

Quotes-parts de subventions d'investissement virées au résultat

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des subventions d'investissement.

Amendes et pénalités

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des amendes et pénalités.

Impacts de la suppression de la technique des transferts de charges sur l'exercice 2025

La suppression de la technique des transferts de charges entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits.

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des transferts de charges.

Présentation de la colonne comparative (Exercice N-1)

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Les reclassements opérés concernent:

- les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- la ligne « Charges constatées d'avance » est présentée parmi les éléments constituant la rubrique des « Créances » ;
- les transferts de charges d'exploitation sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

Immobilisations incorporelles et corporelles

Coût de revient des immobilisations

- Immeubles destinés à être maintenus dans le patrimoine de la société : Non applicable
- Immeubles destinés à la revente ou la promotion : Non applicable
- Méthode d'amortissement : Non applicable

Stocks en-cours

Activation en stock de l'intégralité des frais inscrits au bilan d'aménagement ou de promotion (valorisation au coût d'achat) et ce y compris les frais d'études et les frais d'architectes engagés en amont.

Les frais financiers sont comptabilisés en charges.

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Honoraires de gestion

Honoraires de gestion – Activité Foncière : Non applicable

Honoraires de gestion – Activité Co-Promotion : Les honoraires de gestion sont facturables selon l'échéancier suivant :

Honoraires de 6%HT du CA HT de l'opération		Echéancier	Cumulé Echéancier
Signature acte adhésion	CENC	10%	10%
Dépôt permis	DPC	20%	30%
Obtention permis	OPC	10%	40%
Signature OS travaux	OS	10%	50%
Fin dalle RDC	RDC	10%	60%
Hors d'eau	HE	15%	75%
Hors d'air	HA	15%	90%
Livraison	LIV	7%	97%
Conformité	CONF	3%	100%

Dans le cadre d'une opération en copromotion, la quote-part des honoraires est déterminée proportionnellement au pourcentage de détention des parts.

Comptabilisation du CA et de la marge

Les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens du Plan Comptable Général. Le chiffre d'affaires ainsi que la marge dégagée sur les opérations sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement

L'avancement global du programme tient compte à la fois d'un avancement « technique » (qui correspond au rapport entre les dépenses engagées et les dépenses budgétées) et d'un avancement « commercial » (qui correspond au rapport entre le chiffre d'affaires acté et le chiffre d'affaires budgété).

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1er janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

S'agissant des comptes courants débiteurs, quand la situation nette de la filiale devient négative, un test de dépréciation est effectué sur la base la situation nette comptable retraitée, le cas échéant des plusvalues latentes. Une dépréciation du compte courant débiteur de la filiale est alors constatée pour un montant correspondant au moins à la quote-part dans la situation nette négative retraitée détenue.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un évènement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA).

Pour les entités appartenant à un groupe établissant des comptes consolidés, l'annexe des comptes sociaux comporte une information sur l'entité qui établit les états financiers consolidés (PCG art.831-4). Lorsque les informations prévues à ce titre sont apllicables, l'entreprise doit utiliser le tableau suivant :

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations					
			Virements		Entrées			Total
			De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations	
Frais de développement		0	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		0	0	0	0	0	0	0
Fonds commercial		0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)		***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Terrains		0	0	0	0	0	0	0
Constructions		0	0	0	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Participations		11 285	0	0	2 500	0	0	2 500
Titres immoblisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0	0	0	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	0	0	0
Prêts		0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)		***11 285***	***0***	***0***	***2 500***	***0***	***0***	***2 500***
TOTAL GENERAL (I+II+III)		***11 285***	***0***	***0***	***2 500***	***0***	***0***	***2 500***

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Ventilation des diminutions						Montant brut à la clôture de l'exercice
		Virements		Sorties			Total	
		De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service		
	Frais de développement	0	0	0	0	0	0	0
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	0	0	0	0	0	0	0
	Fonds commercial	0	0	0	0	0	0	0
	Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
	Terrains	0	0	0	0	0	0	0
	Constructions	0	0	0	0	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0	0	0	0
	Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
	Participations	0	0	0	0	0	0	13 785
	Titres immoblisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0	0	0
	Créances rattachées à des participations	0	0	0	0	0	0	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0
	Prêts	0	0	0	0	0	0	0
	Autres immobilisations financières	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***13 785***
	TOTAL GENERAL (I+II+III)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***13 785***

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Amortissements

SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE						
Immobilisations amortissables	**Taux d'amortissement**	**Mode d'amortissement**	**Amortissements à l'ouverture de l'exercice**	**Dotations de l'exercice**	**Diminutions**	**Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice**
Frais de développement	20%	Linéaire	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	20%	Linéaire				
Fonds commercial			0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	33,33% à 20%	Linéaire	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)			***0***	***0***	***0***	***0***
Terrains			0	0	0	0
Constructions	3,33%	Linéaire	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	33,33% à 12,50%	Linéaire	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	33,33% à 20%	Linéaire	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			***0***	***0***	***0***	***0***
TOTAL GENERAL (I + II)			***0***	***0***	***0***	***0***

Dépréciations

TABLEAU DES DEPRECIATIONS				
Nature des provisions	**Dépréciations à l'ouverture de l'exercice**	**Augmentations : Dotations de l'exercice**	**Diminutions : reprises de l'exercice**	**Dépréciations à la clôture de l'exercice**
Immoblisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
Stocks et en-cours	0	0	0	0
Créances	0	0	0	0
TOTAL	***0***	***0***	***0***	***0***

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Liste des filiales et des participations

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société eaucours d'exercice	Commentaires
			Brute	Nette						
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
1-Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)										
CEETRUS INVEST	1 500	100	1 500	1 500			0	-887		
NEW PROMOTION VAUCLUSE	1 000	99	990	990			0	-341		
NEW PROMOTION AVIGNON	1 000	99	990	990			0	-341		
13 GEORGES	1 000	99	990	990			0	-6 581		
14 JEAN PAUL	1 000	100	1 000	1 000			0	-3 639		
301 JAURES	1 000	99	990	990			0	-23 669		
LES PORTES DU QUAI	1 000	99	990	990			0	0		
STRATEGE	1 000	60	600	600			0	-553 486		
VITRY PETITE SAUSSAIE	1 000	99	990	990			0	-494		
VILL.ENTR.ENGLOS GEANTS	1 000	100	1 000	1 000			0	-65		
2-Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1										
A. TOTAL DES FILIALES			**10 040**	**10 040**						
Renseignements concernant les participations (10% à 50% du capital détenu par la société)										
1-Renseignements détaillés pour chaque participation (1)										
QUAI 22 PANORAMA	1 000	25	245	245			255 701	-246 861		
908 REPUBLIQUE	1 000	50	500	500			0	-158 775		
LAVOISIER	1 000	50	500	500			5 650 609	1 093 505		
QUINT 1 NORD	1 000	50	500	500			2 631 179	244 869		
QUINT 2 SUD	1 000	50	500	500			4 578 240	512 077		
CHEVREUL TERTIAIRE	1 000	50	500	500			0	-5 192		
TOURNAI PROMOTION	1 000	50	500	500			0	0		
VERSAIL PROMOTION	1 000	50	500	500			0	0		
2-Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1										
B. TOTAL DES PARTICIPATIONS			**3 745**	**3 745**						
C.TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A+B)			**13 785**	**13 785**						

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société astreinte à la publication.

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Stocks et en cours

Etat des stocks en-cours

Postes	Exercice N	Exercice N-1
Stocks de Promotion	20 173 610,14	12 179 139,22
Stocks de Terrains	0,00	0,00
Total	20 173 610,14	12 179 139,22

Dépréciation des stocks et en-cours

Postes	Exercice N	Exercice N-1	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Stocks de Promotion	0,00	0,00	
Stocks de Terrains	0,00	0,00	
Total	0,00	0,00	

Variation des Stocks	Valeur début exercice	Augmentations et apports	Diminutions et apports	Valeur fin exercice
Stocks de promotion	12 179 139	11 904 941	3 910 472	20 173 609
Stocks de terrains	0	0	0	0
Prov. Deprec. Stocks	0	0	0	0
TOTAL	***12 179 139***	***11 904 941***	***3 910 472***	***20 173 609***

Variation des Stocks par projet

Valeur début exercice	Valeur début exercice	Augmentations et apports	Diminutions et apports	Valeur fin exercice
- Balma Labordes Aménagmt	54 968	0	0	54 968
- Eco Ham.de Terrefort Bouliac	98 682	0	0	98 682
- Lattes Pérols	24 674	0	0	24 674
- St Cyr sur Loire	311 474	281 117	365 550	227 041
- Aubagne les Garges Amngmt	55 933	0	0	55 933
- Quai 22 Lot I	2 297 107	719 987	1 767 905	1 249 189
- Vitry sur Seine	493 422	705 628	500 601	698 448
- Neuilly sur Marne	615 518	11 916	0	627 434
- St Herblain	654 352	83 188	0	737 540
- Quint	0	275 460	0	275 460
- Avignon Sorgues Lot A	343 655	0	0	343 655
- Avignon Sorgues Lot C	260 470	0	0	260 470
- Bordeaux Lac	570 586	495 280	30 000	1 035 866
- Fontenay Perival Tr.1	138 616	95 835	10 710	223 741
- Fontenay Perival Tr.2	186 022	3 270	0	189 292
- Fontenay Perival Tr.3	231 956	9 345	0	241 301
- Ilot Nord	161 742	0	0	161 742
- Bretigny sur Orge Activités	257 778	47 657	0	305 435
- Bretigny sur Orge Hôtels	52 800	0	0	52 800
- Bretigny sur Orge Loisirs	202 772	175 488	9 000	369 260
- Potiers La Garenne	231 522	0	0	231 522
- Vineuil Sablons	10 500	0	0	10 500
- Bordeaux Benauge	109 601	266 251	8 018	367 834
- Leers les Tilleuls	114 901	421 272	365 651	170 522
Sous totaux	*7 479 051*	*3 591 692*	*3 057 435*	*8 013 308*

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Valeur début exercice	Valeur début exercice	Augmentations et apports	Diminutions et apports	Valeur fin exercice
Reprise Sous totaux	*7 479 051*	*3 591 692*	*3 057 435*	*8 013 308*
- Holden Croix	1 266 132	196 912	0	1 463 044
- Rhone Poulen VdA	293 904	0	0	293 904
- Mérignac les Sources	446 214	867 901	23 280	1 290 835
- Mérignac Auchan Mondésir	408 361	55 913	0	464 274
- Strasbourg Montagne Verte	200 392	246 226	0	446 618
- Toulon Sofidy	173 125	9 125	182 250	0
- Romainville Auchan	231 000	238 226	0	469 226
- Guilherand Granges	105 027	40 129	0	145 156
- Strasbourg Koenigshoffen	313 379	7 500	0	320 879
- Mont St Martin	117 360	22 000	0	139 360
- Semecourt Parc Activité	149 591		0	149 591
- Pavé Stratégique	0	90 002	90 002	0
- Fontenay Piscine	275 664		0	275 664
- Maurepas Parc	122 400	137 684	192 925	67 159
- Grande Synthe	129 000	1 100 279	0	1 229 279
- Sequedin Logements	42 000	180 330	0	222 330
- St Jean de la Ruelle	0	638 320	0	638 320
- Fontenay Tours Périval Tr.4	0	556 030	0	556 030
- Englos Ilot Nord	0	329 579	329 579	0
- Fontenay Cœur	426 540	426 540	0	853 080
- Coudekerque	0	283 956	0	283 956
- Faches Auchan	0	296 600	35 000	261 600
- Villeneuve d'Ascq Ilot Sud	0	166 751	0	166 751
- Tourcoing les Orions	0	40 473	0	40 473
- Chelles Leroy Merlin	0	16 800	0	16 800
- St Herblain Aménagt	0	610 688	0	610 688
- Roubaix Mobilis	0	100 000	0	100 000
- Lens Stade	0	100 000	0	100 000
- Illkirch	0	100 000	0	100 000
- Fonteay Cces Socle Tours Périval	0	86 400	0	86 400
- Aubagne Gargues Amngt A2	0	79 577	0	79 577
- Aubagne Gargues Amngt D	0	165 423	0	165 423
- Avignon Sud Mistral 7	0	100 000	0	100 000
- Epagny	0	100 000	0	100 000
- Hyères Rougières	0	345 270	0	345 270
- Mt St Martin P2	0	149 640	0	149 640
- Noisy-Le-Sec	0	183 600	0	183 600
- Perpignan EBC (vefa sociale)	0	48 576	0	48 576
- Poissy	0	196 800	0	196 800
TOTAL	***12 179 139***	***11 904 941***	***3 910 472***	***20 173 609***

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice

		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		0	0	0
Prêts		0	0	0
Autres immobilisations financières		0	0	0
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE		***0***	***0***	***0***
Clients douteux ou litigieux		0	0	0
Clients et comptes rattachés		4 020 677	4 020 677	0
Créances représentatives de titres prêtés		0	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	4 712 935	4 712 935	0
	Autres impôts	0	0	0
	Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés		8 338 808	8 338 808	0
Débiteurs divers		1 000	1 000	0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT		***17 073 420***	***17 073 420***	***0***
Charges constatées d'avance		0	0	0
TOTAL		***17 073 420***	***17 073 420***	***0***
Prêts accordés en cours d'exercice		0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice		0		
Prêts et avances consentis aux associés		0		

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Etat des capitaux propres

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	Valeur nominale
Actions ordinaires				**0**	
Actions amorties				**0**	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				**0**	
Actions préférentielles				**0**	
Parts sociales	150			**150**	10
Certificats d'investissement				**0**	
Total	**150**	**0**	**0**	**150**	

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	1 500						1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	0						0
Ecarts de réévaluation	0						0
Réserve légale	150						150
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	-180 170	-504 551					-684 721
Résultat de l'exercice	-504 551	-496 366	-504 551				-496 366
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	***-683 071***	***-1 000 917***	***-504 551***	***0***	***0***	***0***	***-1 179 437***

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	0	0	0	0	0
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
TOTAL	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***

Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		136	136	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		0	0	0	0
Emprunts et dettes assimilés		0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		4 584 207	4 584 207	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	632 165	632 165	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0
Groupes et associés		33 223 513	33 223 513	0	0
Autres dettes		230	230	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		0	0	0	0
TOTAL DES DETTES		***38 440 252***	***38 440 252***	***0***	***0***
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant à la clôture de l'exercice	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés		
Autres dettes		

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises	0	0	0%
Production vendue biens	0	0	0%
Production vendue services	3 228 658	0	NA
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	3 228 658	0	NA
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	***3 228 658***	***0***	***NA***

Détails de certains postes

	Exercice N	Exercice N-1
Frais généraux	11 581 417	8 071 935
Frais de personnel	0	0
Impôts et taxes	0	0
Autres charges d'exploitation	11 581 417	8 071 935
Amortissements	0	0
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	0	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0
Résultat financier	-531 657	-527 865
Produits financiers	233 732	1 801
Charges financières	765 389	529 666
Résultat exceptionnel	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Charges à payer

Charges à payer	Montant	Montant N-1
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	136	116
Emprunts et dettes financières divers	33 223 513	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	4 584 207	5 654 655
Dettes fiscales et sociales	632 165	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0	0
Autres dettes	230	230
Total	**38 440 252**	**5 655 001**

Emprunts et dettes auprès des éts de crédit : Provision de frais d'audit 2025
Emprunts et dettes financières divers : Comptes courants de prêt et associés créditeurs
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés dont 3 176K€ Dettes Fournisseurs factures non parvenues
Dettes Fiscales et sociales : TVA dont 590K€ TVA sur Factures à établir

Produits à recevoir

	Montant	Montant N-1
Créances rattachées à des participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
Créances clients et comptes rattachés	4 020 677	502 693
Personnel et comptes rattachés	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0
Autres créances	13 052 743	6 794
Disponibilités	0	0
Total	**17 073 420**	**509 487**

Créances clients et comptes rattachés dont 3 540K€ Créances Clients factures à établir
Autres créances dont 4 713K€ TVA et 8 339K€ Créances en Comptes courants associés débiteurs

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	KPMG	BMD
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 000	0
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (1)	0	0
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	0	0
TOTAL	**10 000**	**0**

(1) Pour les missions prévues à l'article L821-54,II du Code de commerce

Crédits d'impôts

	Montant
Crédit d'impôt recherche	0
Autres crédits d'impôts : réduction d'impôts mécénat	0
TOTAL	**0**

Coûts d'emprunt incorporés dans le coût des immobilisations incorporelles et corporelles

	Montant incorporé au cours de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	0

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	-496 366	0	-496 366
Résultat exceptionnel	0	0	0
IS sur résultats antérieurs			
Contribution sociale		0	0
Contribution exceptionnelle		0	0
TOTAL	***-496 366***	***0***	***-496 366***

Fiscalité différée

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées	0	0
Subventions d'investissement	0	0
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	0	0
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	**0**	**0**
Total passif d'impôt futur	**0**	**0**
Bases d'allègement det la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	0
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	0	0
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		0
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	**0**	**0**
Total actif d'impôt futur	**0**	**0**
Situation nette	**0**	**0**

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Quai 22 Panorama : Engagement de non cession de parts	0			
908 République : Engagement de non cession de parts	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	**0**	**0**	**0**	**0**
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	**0**	**0**	**0**	**0**
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	**0**	**0**	**0**	**0**
I. Total engagements donnés (A+B+C)	**0**	**0**	**0**	**0**
Engagements reçus (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	**0**	**0**	**0**	**0**
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	**0**	**0**	**0**	**0**

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées

Les opérations avec les parties liées sont négociées aux conditions normales de marché.

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations

KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Ceetrus Promotion France

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
Ceetrus Promotion France
243-245 rue Jean Jaurès - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Ceetrus Promotion France

243-245 rue Jean Jaurès - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'associé unique de la société Ceetrus Promotion France,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ceetrus Promotion France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 30 juin 2026

KPMG SA



Jean-François Dandé

Associé

COMPTES ANNUELS

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Société par actions simplifiée unipersonnelle

243 Rue Jean Jaures 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

DATE DE CLOTURE : 31/12/2025

Sommaire

Sommaire 2
Bilan - Actif 3
Bilan - Passif 4
Compte de résultat 5
Compte de résultat (suite) 6
Description synthétique de la société 8
Faits caractéristiques 8
Règles et méthodes comptables 9
Immobilisations 14
Amortissements 16
Dépréciations 16
Liste des filiales et des participations 17
Stocks et en-cours 18
Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice 20
Etat des capitaux propres 21
    Nombre et valeur nominale des composants du capital social 21
    Variation des capitaux propres 21
Provisions inscrites au Bilan 22
Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 22
Dettes garanties par des sûretés réelles 23
Ventilation du chiffre d'affaires 24
Détails de certains postes 24
Charges à payer et Produits à recevoir 25
Honoraires des commissaires aux comptes 26
Crédits d'impôts 26
Impôt sur les bénéfices 27
Fiscalité différée 27
Engagements hors bilan 28
Faits exceptionnels et litiges 29
Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées 29

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	***0***	***0***	***0***	***0***
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	***0***	***0***	***0***	***0***
Participations	13 785	0	13 785	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	11 285
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL immobilisations financières	***13 785***	***0***	***13 785***	***11 285***
Total Actif Immobilisé (III)	***13 785***	***0***	***13 785***	***11 285***
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	20 173 610	0	20 173 610	12 179 139
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	6 914
TOTAL Stock et en-cours	***20 173 610***	***0***	***20 173 610***	***12 186 054***
Clients et comptes rattachés	4 020 677	0	4 020 677	693 189
Autres créances	13 052 743	0	13 052 743	9 786 667
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	***17 073 420***	***0***	***17 073 420***	***10 479 856***
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	0	0	0	0
Valeurs mobilières de placement	***0***	***0***	***0***	***0***
Total Actif Circulant (IV)	***37 247 030***	***0***	***37 247 030***	***22 665 910***
Frais d'émission d'emprunt (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Ecarts de conversion actif et différences d'évaluation (VII)	0		0	0
Total Général de l'actif (I+II+III+IV+V+VI+VII)	***37 260 815***	***0***	***37 260 815***	***22 677 195***

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital dont versé : 1 500	1 500	1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	0	0
Ecarts de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
RESERVES	**150**	**150**
Réserve légale	150	150
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-684 721	-180 170
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-496 366**	**-504 551**
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	***-1 179 437***	***-683 071***
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	***0***	***0***
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	***0***	***0***
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	136	116
Emprunts et dettes financières diverses (2)	33 223 513	17 588 511
Instrument financier à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 584 207	5 655 915
Dettes fiscales et sociales	632 165	115 493
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	230	230
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (1) (III)	***38 440 252***	***23 360 265***
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation (IV)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	***37 260 815***	***22 677 195***

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT			Exercice N			Exercice N-1
			France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises			0	0	0	0
Production vendue			3 228 658	0	3 228 658	0
Montant net du chiffre d'affaires			***3 228 658***	***0***	***3 228 658***	***0***
Production stockée					8 167 596	6 791 420
Production immobilisée					0	0
Subventions					0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions					0	1 232 986
Produits des cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					0	0
Autres produits					1	2
Total des produits d'exploitation (I)					***11 396 255***	***8 024 408***
Achats de marchandises					0	0
Variation de stocks					0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements					0	0
Variation de stocks					0	0
Autres achats et charges externes (1)					11 581 296	8 071 934
Impôts, taxes et versements assimilés					0	0
Salaires					0	0
Cotisations sociales					0	0
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :	sur immobilisations	Dotations aux amortissements			0	0
		Dotations aux dépréciations			0	0
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				0	0
	Dotations aux provisions				0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					0	0
Autres charges					121	2
Total des charges d'exploitation (II)					***11 581 417***	***8 071 935***
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)					-185 162	-47 528
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					378 473	163 459
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					158 020	92 617
Produits financiers						***8 280 485***
De participations (2)					0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)					0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)					233 732	1 801
Reprises sur dépréciations et provisions					0	0
Différences positives de change					0	0
Produits de cessions d'immobilisations financières					0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					0	0
Total des produits financiers (V)					***233 732***	***1 801***
Charges financières						***1 801***
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions					0	0
Intérêts et charges assimilés (3)					765 389	529 666
Différences négatives de change					0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'intruments de trésorerie					0	0
Total des charges financières (VI)					***765 389***	***529 666***
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)					-531 657	-527 865
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)					-496 366	-504 551

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	0
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	***12 008 460***	***8 189 668***
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	***12 504 826***	***8 694 219***
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	***-496 366***	***-504 551***

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts convernant les entités liées

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Description synthétique de la société

CEETRUS PROMOTION FRANCE est une Société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ.

La société est filiale indirecte de ELO SA.

La Société a pour objectif d'accueillir les projets qui sont en cours d'études pour l'activité de promotion.

La société CEETRUS PROMOTION FRANCE compte 63 projets en études. Les comptes de stocks présentent un solde de 20 173 610€ au 31/12/2025 et correspondent aux honoraires et études initiés pour ces projets.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025.

Le total du bilan est de 37 260 815€ et le résultat s'élève à -496 366€.

Faits caractéristiques

Evènements principaux de l'exercice

La société CEETRUS PROMOTION FRANCE, créée le 6 décembre 2019, clôt son septième exercice comptable.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post clôture n'est à déclarer.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n °2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est la valeur nominale.

Changement de règles et méthodes comptables

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, le cas échéant, dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impacts de la nouvelle définition du résultat exceptionnel sur l'exercice 2025

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel compren

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le reclassement d'opérations auparavant comptabilisées en résultat exceptionnel vers le résultat courant.

Les principales incidences sont détaillées ci-après :

Cessions d'immobilisations financières

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des cessions d'immobilisations financières.

Quotes-parts de subventions d'investissement virées au résultat

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des subventions d'investissement.

Amendes et pénalités

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des amendes et pénalités.

Impacts de la suppression de la technique des transferts de charges sur l'exercice 2025

La suppression de la technique des transferts de charges entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits.

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des transferts de charges.

Présentation de la colonne comparative (Exercice N-1)

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Les reclassements opérés concernent:

- les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- la ligne « Charges constatées d'avance » est présentée parmi les éléments constituant la rubrique des « Créances » ;
- les transferts de charges d'exploitation sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

Immobilisations incorporelles et corporelles

Coût de revient des immobilisations

- Immeubles destinés à être maintenus dans le patrimoine de la société : Non applicable
- Immeubles destinés à la revente ou la promotion : Non applicable
- Méthode d'amortissement : Non applicable

Stocks en-cours

Activation en stock de l'intégralité des frais inscrits au bilan d'aménagement ou de promotion (valorisation au coût d'achat) et ce y compris les frais d'études et les frais d'architectes engagés en amont.

Les frais financiers sont comptabilisés en charges.

Honoraires de gestion

Honoraires de gestion – Activité Foncière : Non applicable

Honoraires de gestion – Activité Co-Promotion : Les honoraires de gestion sont facturables selon l'échéancier suivant :

Honoraires de 6%HT du CA HT de l'opération		Echéancier	Cumulé Echéancier
Signature acte adhésion	CENC	10%	10%
Dépôt permis	DPC	20%	30%
Obtention permis	OPC	10%	40%
Signature OS travaux	OS	10%	50%
Fin dalle RDC	RDC	10%	60%
Hors d'eau	HE	15%	75%
Hors d'air	HA	15%	90%
Livraison	LIV	7%	97%
Conformité	CONF	3%	100%

Dans le cadre d'une opération en copromotion, la quote-part des honoraires est déterminée proportionnellement au pourcentage de détention des parts.

Comptabilisation du CA et de la marge

Les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens du Plan Comptable Général. Le chiffre d'affaires ainsi que la marge dégagée sur les opérations sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement

L'avancement global du programme tient compte à la fois d'un avancement « technique » (qui correspond au rapport entre les dépenses engagées et les dépenses budgétées) et d'un avancement « commercial » (qui correspond au rapport entre le chiffre d'affaires acté et le chiffre d'affaires budgété).

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1er janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

S'agissant des comptes courants débiteurs, quand la situation nette de la filiale devient négative, un test de dépréciation est effectué sur la base la situation nette comptable retraitée, le cas échéant des plusvalues latentes. Une dépréciation du compte courant débiteur de la filiale est alors constatée pour un montant correspondant au moins à la quote-part dans la situation nette négative retraitée détenue.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un évènement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA).

Pour les entités appartenant à un groupe établissant des comptes consolidés, l'annexe des comptes sociaux comporte une information sur l'entité qui établit les états financiers consolidés (PCG art.831-4). Lorsque les informations prévues à ce titre sont apllicables, l'entreprise doit utiliser le tableau suivant :

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

CEETRUS PROMOTION FRANCE

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations					
			Virements		Entrées			Total
			De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations	
Frais de développement		0	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		0	0	0	0	0	0	0
Fonds commercial		0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)		***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Terrains		0	0	0	0	0	0	0
Constructions		0	0	0	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Participations		11 285	0	0	2 500	0	0	2 500
Titres immoblisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations		0	0	0	0	0	0	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	0	0	0
Prêts		0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)		***11 285***	***0***	***0***	***2 500***	***0***	***0***	***2 500***
TOTAL GENERAL (I+II+III)		***11 285***	***0***	***0***	***2 500***	***0***	***0***	***2 500***

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Ventilation des diminutions						Montant brut à la clôture de l'exercice
		Virements		Sorties			Total	
		De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service		
	Frais de développement	0	0	0	0	0	0	0
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	0	0	0	0	0	0	0
	Fonds commercial	0	0	0	0	0	0	0
	Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
	Terrains	0	0	0	0	0	0	0
	Constructions	0	0	0	0	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0	0	0	0
	Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
	Participations	0	0	0	0	0	0	13 785
	Titres immoblisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0	0	0
	Créances rattachées à des participations	0	0	0	0	0	0	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0
	Prêts	0	0	0	0	0	0	0
	Autres immobilisations financières	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***13 785***
	TOTAL GENERAL (I+II+III)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***13 785***

Amortissements

SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE						
Immobilisations amortissables	Taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Frais de développement	20%	Linéaire	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	20%	Linéaire				
Fonds commercial			0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	33,33% à 20%	Linéaire	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)			***0***	***0***	***0***	***0***
Terrains			0	0	0	0
Constructions	3,33%	Linéaire	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	33,33% à 12,50%	Linéaire	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	33,33% à 20%	Linéaire	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			***0***	***0***	***0***	***0***
TOTAL GENERAL (I + II)			***0***	***0***	***0***	***0***

Dépréciations

TABLEAU DES DEPRECIATIONS				
Nature des provisions	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immoblisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
Stocks et en-cours	0	0	0	0
Créances	0	0	0	0
TOTAL	***0***	***0***	***0***	***0***

Liste des filiales et des participations

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société eaucours d'exercice	Commentaires
			Brute	Nette						
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
1-Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)										
CEETRUS INVEST	1 500	100	1 500	1 500			0	-887		
NEW PROMOTION VAUCLUSE	1 000	99	990	990			0	-341		
NEW PROMOTION AVIGNON	1 000	99	990	990			0	-341		
13 GEORGES	1 000	99	990	990			0	-6 581		
14 JEAN PAUL	1 000	100	1 000	1 000			0	-3 639		
301 JAURES	1 000	99	990	990			0	-23 669		
LES PORTES DU QUAI	1 000	99	990	990			0	0		
STRATEGE	1 000	60	600	600			0	-553 486		
VITRY PETITE SAUSSAIE	1 000	99	990	990			0	-494		
VILL.ENTR.ENGLOS GEANTS	1 000	100	1 000	1 000			0	-65		
2-Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1										
A. TOTAL DES FILIALES			**10 040**	**10 040**						
Renseignements concernant les participations (10% à 50% du capital détenu par la société)										
1-Renseignements détaillés pour chaque participation (1)										
QUAI 22 PANORAMA	1 000	25	245	245			255 701	-246 861		
908 REPUBLIQUE	1 000	50	500	500			0	-158 775		
LAVOISIER	1 000	50	500	500			5 650 609	1 093 505		
QUINT 1 NORD	1 000	50	500	500			2 631 179	244 869		
QUINT 2 SUD	1 000	50	500	500			4 578 240	512 077		
CHEVREUL TERTIAIRE	1 000	50	500	500			0	-5 192		
TOURNAI PROMOTION	1 000	50	500	500			0	0		
VERSAIL PROMOTION	1 000	50	500	500			0	0		
2-Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1										
B. TOTAL DES PARTICIPATIONS			**3 745**	**3 745**						
C.TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A+B)			**13 785**	**13 785**						

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société astreinte à la publication.

Stocks et en cours

Etat des stocks en-cours

Postes	Exercice N	Exercice N-1
Stocks de Promotion	20 173 610,14	12 179 139,22
Stocks de Terrains	0,00	0,00
Total	20 173 610,14	12 179 139,22

Dépréciation des stocks et en-cours

Postes	Exercice N	Exercice N-1	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Stocks de Promotion	0,00	0,00	
Stocks de Terrains	0,00	0,00	
Total	0,00	0,00	

Variation des Stocks	Valeur début exercice	Augmentations et apports	Diminutions et apports	Valeur fin exercice
Stocks de promotion	12 179 139	11 396 253	3 401 783	20 173 610
Stocks de terrains	0	0	0	0
Prov. Deprec. Stocks	0	0	0	0
TOTAL	***12 179 139***	***11 396 253***	***3 401 783***	***20 173 610***

Variation des Stocks par projet

Valeur début exercice	Valeur début exercice	Augmentations et apports	Diminutions et apports	Valeur fin exercice
- Balma Labordes Aménagmt	54 968	0	0	54 968
- Eco Ham.de Terrefort Bouliac	98 682	0	0	98 682
- Lattes Pérols	24 674	0	0	24 674
- St Cyr sur Loire	311 474	252 322	336 755	227 041
- Aubagne les Garges Amngmt	55 933	0	0	55 933
- Quai 22 Lot I	2 297 107	685 760	1 733 677	1 249 189
- Vitry sur Seine	493 422	694 577	489 551	698 448
- Neuilly sur Marne	615 518	11 916	0	627 434
- St Herblain	654 352	83 188	0	737 540
- Quint	0	275 460	0	275 460
- Avignon Sorgues Lot A	343 655	0	0	343 655
- Avignon Sorgues Lot C	260 470	0	0	260 470
- Bordeaux Lac	570 586	465 280	0	1 035 866
- Fontenay Perival Tr.1	138 616	85 125	0	223 741
- Fontenay Perival Tr.2	186 022	3 270	0	189 292
- Fontenay Perival Tr.3	231 956	9 345	0	241 301
- Ilot Nord	161 742	0	0	161 742
- Bretigny sur Orge Activités	257 778	47 657	0	305 435
- Bretigny sur Orge Hôtels	52 800	0	0	52 800
- Bretigny sur Orge Loisirs	202 772	166 488	0	369 260
- Potiers La Garenne	231 522	0	0	231 522
- Vineuil Sablons	10 500	0	0	10 500
- Bordeaux Benauge	109 601	258 233	0	367 834
- Leers les Tilleuls	114 901	199 188	143 567	170 522
Sous totaux	*7 479 051*	*3 237 809*	*2 703 551*	*8 013 309*

Valeur début exercice	Valeur début exercice	Augmentations et apports	Diminutions et apports	Valeur fin exercice
Reprise Sous totaux	*7 479 051*	*3 237 809*	*2 703 551*	*8 013 309*
- Holden Croix	1 266 132	196 912	0	1 463 044
- Rhone Poulen VdA	293 904	0	0	293 904
- Mérignac les Sources	446 214	846 321	0	1 292 535
- Mérignac Auchan Mondésir	408 361	54 213	0	462 574
- Strasbourg Montagne Verte	200 392	246 226	0	446 618
- Toulon Sofidy	173 125		173 125	0
- Romainville Auchan	231 000	238 226	0	469 226
- Guilherand Granges	105 027	40 129	0	145 156
- Strasbourg Koenigshoffen	313 379	7 500	0	320 879
- Mont St Martin	117 360	22 000	0	139 360
- Semecourt Parc Activité	149 591		0	149 591
- Pavé Stratégique	0	90 002	90 002	0
- Fontenay Piscine	275 664		0	275 664
- Maurepas Parc	122 400	15 284	70 525	67 159
- Grande Synthe	129 000	1 100 279	0	1 229 279
- Sequedin Logements	42 000	180 330	0	222 330
- St Jean de la Ruelle	0	638 320	0	638 320
- Fontenay Tours Périval Tr.4	0	556 030	0	556 030
- Englos Ilot Nord	0	329 579	329 579	0
- Fontenay Cœur	426 540	426 540	0	853 080
- Coudekerque	0	283 956	0	283 956
- Faches Auchan	0	296 600	35 000	261 600
- Villeneuve d'Ascq Ilot Sud	0	166 751	0	166 751
- Tourcoing les Orions	0	40 473	0	40 473
- Chelles Leroy Merlin	0	16 800	0	16 800
- St Herblain Aménagt	0	610 688	0	610 688
- Roubaix Mobilis	0	100 000	0	100 000
- Lens Stade	0	100 000	0	100 000
- Illkirch	0	100 000	0	100 000
- Fonteay Cces Socle Tours Périval	0	86 400	0	86 400
- Aubagne Gargues Amngt A2	0	79 577	0	79 577
- Aubagne Gargues Amngt D	0	165 423	0	165 423
- Avignon Sud Mistral 7	0	100 000	0	100 000
- Epagny	0	100 000	0	100 000
- Hyères Rougières	0	345 270	0	345 270
- Mt St Martin P2	0	149 640	0	149 640
- Noisy-Le-Sec	0	183 600	0	183 600
- Perpignan EBC (vefa sociale)	0	48 576	0	48 576
- Poissy	0	196 800	0	196 800
TOTAL	***12 179 139***	***11 396 253***	***3 401 783***	***20 173 610***

Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice

		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations		0	0	0
Prêts		0	0	0
Autres immobilisations financières		0	0	0
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE		***0***	***0***	***0***
Clients douteux ou litigieux		0	0	0
Clients et comptes rattachés		4 020 677	4 020 677	0
Créances représentatives de titres prêtés		0	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	4 712 935	4 712 935	0
	Autres impôts	0	0	0
	Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés		8 338 808	8 338 808	0
Débiteurs divers		1 000	1 000	0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT		***17 073 420***	***17 073 420***	***0***
Charges constatées d'avance		0	0	0
TOTAL		***17 073 420***	***17 073 420***	***0***
Prêts accordés en cours d'exercice		0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice		0		
Prêts et avances consentis aux associés		0		

Etat des capitaux propres

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Rembours és au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/202 5	Valeur nominale
Actions ordinaires				**0**	
Actions amorties				**0**	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				**0**	
Actions préférentielles				**0**	
Parts sociales	150			**150**	10
Certificats d'investissement				**0**	
Total	**150**	**0**	**0**	**150**	

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	1 500						1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	0						0
Ecarts de réévaluation	0						0
Réserve légale	150						150
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	-180 170	-504 551					-684 721
Résultat de l'exercice	-504 551	-496 366	-504 551				-496 366
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	*-683 071*	*-1 000 917*	*-504 551*	*0*	*0*	*0*	*-1 179 437*

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	0	0	0	0	0
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
TOTAL	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***

Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		136	136	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		0	0	0	0
Emprunts et dettes assimilés		0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		4 584 207	4 584 207	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	632 165	632 165	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0
Groupes et associés		33 223 513	33 223 513	0	0
Autres dettes		230	230	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		0	0	0	0
TOTAL DES DETTES		***38 440 252***	***38 440 252***	***0***	***0***
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant à la clôture de l'exercice	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés		
Autres dettes		

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises	0	0	0%
Production vendue biens	0	0	0%
Production vendue services	3 228 658	0	NA
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	3 228 658	0	NA
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	***3 228 658***	***0***	***NA***

Détails de certains postes

	Exercice N	Exercice N-1
Frais généraux	11 581 417	8 071 935
Frais de personnel	0	0
Impôts et taxes	0	0
Autres charges d'exploitation	11 581 417	8 071 935
Amortissements	0	0
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	0	0
Amortissements des immobilisations corporelles	0	0
Résultat financier	-531 657	-527 865
Produits financiers	233 732	1 801
Charges financières	765 389	529 666
Résultat exceptionnel	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0

Charges à payer

Charges à payer	Montant	Montant N-1
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	136	116
Emprunts et dettes financières divers	33 223 513	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	4 584 207	5 654 655
Dettes fiscales et sociales	632 165	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0	0
Autres dettes	230	230
Total	**38 440 252**	**5 655 001**

Emprunts et dettes auprès des éts de crédit : Provision de frais d'audit 2025
Emprunts et dettes financières divers : Comptes courants de prêt et associés créditeurs
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés dont 3 176K€ Dettes Fournisseurs factures non parvenues
Dettes Fiscales et sociales : TVA dont 590K€ TVA sur Factures à établir

Produits à recevoir

	Montant	Montant N-1
Créances rattachées à des participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
Créances clients et comptes rattachés	4 020 677	502 693
Personnel et comptes rattachés	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0
Autres créances	13 052 743	6 794
Disponibilités	0	0
Total	**17 073 420**	**509 487**

Créances clients et comptes rattachés dont 3 540K€ Créances Clients factures à établir
Autres créances dont 4 713K€ TVA et 8 339K€ Créances en Comptes courants associés débiteurs

Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	KPMG	BMD
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 000	0
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (1)	0	0
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	0	0
TOTAL	**10 000**	**0**

(1) Pour les missions prévues à l'article L821-54,II du Code de commerce

Crédits d'impôts

	Montant
Crédit d'impôt recherche	0
Autres crédits d'impôts : réduction d'impôts mécénat	0
TOTAL	**0**

Coûts d'emprunt incorporés dans le coût des immobilisations incorporelles et corporelles

	Montant incorporé au cours de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	0

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	-496 366	0	-496 366
Résultat exceptionnel	0	0	0
IS sur résultats antérieurs			
Contribution sociale		0	0
Contribution exceptionnelle		0	0
TOTAL	***-496 366***	***0***	***-496 366***

Fiscalité différée

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées	0	0
Subventions d'investissement	0	0
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	0	0
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	**0**	**0**
Total passif d'impôt futur	**0**	**0**
Bases d'allègement det la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	0
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	0	0
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		0
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	**0**	**0**
Total actif d'impôt futur	**0**	**0**
Situation nette	**0**	**0**

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Quai 22 Panorama : Engagement de non cession de parts	0			
908 République : Engagement de non cession de parts	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	**0**	**0**	**0**	**0**
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	**0**	**0**	**0**	**0**
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	**0**	**0**	**0**	**0**
I. Total engagements donnés (A+B+C)	**0**	**0**	**0**	**0**
Engagements reçus (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	**0**	**0**	**0**	**0**
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	**0**	**0**	**0**	**0**

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées

Les opérations avec les parties liées sont négociées aux conditions normales de marché.

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations

Docusign Envelope ID: 6B20A963-2874-869E-838A-768AF1333C3B

CEETRUS PROMOTION FRANCE
Société par actions simplifiée (à associé unique) à capital variable
243-245 rue Jean-Jaurès, 59650 Villeneuve d'Ascq
RCS Lille Métropole n° 879 602 621
La « Société »

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 30 JUIN 2026

ACTE SOUS SEING PRIVE

[…]

TROISIEME DECISION

L'Associé unique sur proposition du Président, décide d'affecter le déficit net comptable d'un montant de – 496.366,05 euros, en totalité, au report à nouveau.

Conformément à la loi, l'Associé Unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au titre des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende total versé (en euros)	Fraction éligible à l'abattement (en euros)	Revenus non éligibles à l'abattement (en euros)
31/12/2024	0	0	0
31/12/2023	0	0	0
31/12/2022	136.829	0	136.829

[…]

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs à la société « LEXTENSO » dont le siège social est La Grande Arche – Paroi Nord - 1 Parvis de la Défense – 92044 Paris La Défense (552 119 455 RCS Nanterre) aux fins d'effectuer tous dépôts et inscriptions aux registres, signer toutes déclarations, requêtes et tous documents, effectuer toutes démarches, produire toutes pièces justificatives, élire domicile et en général, faire tout ce qui est nécessaire, y compris par voie dématérialisée avec signature électronique conformément aux textes légaux en vigueur.

[…]

Signé par :
THIBORD, Aymeric
6A800B759D84434...

Extrait certifié conforme par le Président
La société CEETRUS FRANCE SAS
Représentée par Aymeric THIBORD