



COMPTES ANNUELS

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2022

Siège Social

Hôtel de Ville, place des Halles
28000 Chartres

Adresse de correspondance

14, rue Saint Michel
28000 Chartres

☎ 02 37 22 05 28

www.sem-chartres.com

BILAN – ACTIF

| RUBRIQUES | BRUT | Amortissements | Net (N) 31/12/2022 | Net (N-1) 31/12/2021 |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concession, brevets et droits similaires | 84 676 | 80 418 | 4 257 | 7 427 |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| TOTAL immobilisations incorporelles : | 84 676 | 80 418 | 4 257 | 7 427 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | 1 187 720 | | 1 187 720 | 478 452 |
| Constructions | 5 352 743 | 850 292 | 4 502 451 | 2 641 475 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel | 4 611 | 2 631 | 1 980 | 2 902 |
| Autres immobilisations corporelles | 224 493 | 219 161 | 5 332 | 6 779 |
| Immobilisations en cours | | | | 43 542 |
| Avances et acomptes | | | | |
| TOTAL immobilisations corporelles : | 6 769 567 | 1 072 084 | 5 697 484 | 3 173 150 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 15 500 | | 15 500 | 14 400 |
| Créances rattachées à des participations | 1 814 326 | | 1 814 326 | 1 448 926 |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 120 | | 120 | |
| TOTAL immobilisations financières : | 1 829 946 | | 1 829 946 | 1 463 326 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 8 684 189 | 1 152 502 | 7 531 686 | 4 643 903 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | |
| Matières premières et approvisionnement | | | | |
| Stocks d'en-cours de production de biens | 2 030 771 | | 2 030 771 | 798 844 |
| Stocks d'en-cours production de services | | | | |
| Stocks produits intermédiaires et finis | 16 527 | | 16 527 | 276 000 |
| Stocks de marchandises | | | | |
| TOTAL stocks et en-cours : | 2 047 298 | | 2 047 298 | 1 074 843 |
| CRÉANCES | | | | |
| Avances, acomptes versés sur commandes | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 377 583 | 12 845 | 364 738 | 607 871 |
| Autres créances | 965 755 | | 965 755 | 267 381 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| TOTAL créances : | 1 343 338 | 12 845 | 1 330 493 | 875 252 |
| DISPONIBILITÉS ET DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 1 810 513 | | 1 810 513 | 2 850 978 |
| Charges constatées d'avance | 9 041 | | 9 041 | 16 772 |
| TOTAL disponibilités et divers : | 1 819 554 | | 1 819 554 | 2 867 750 |
| ACTIF CIRCULANT | 5 210 190 | 12 845 | 5 197 345 | 4 817 845 |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler | | | | |
| Primes remboursement des obligations | | | | |
| Écarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 13 894 378 | 1 165 347 | 12 729 031 | 9 461 748 |

BILAN - PASSIF

| RUBRIQUES | Net (N) 31/12/2022 | Net (N-1) 31/12/2021 |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| SITUATION NETTE | | |
| Capital social ou individuel dont versé 15 812 010 | 15 812 010 | 15 812 010 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ... | | |
| Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence | | |
| Réserve légale | 75 063 | 75 063 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | (7 881 543) | (7 903 514) |
| Résultat de l'exercice | 397 332 | 21 972 |
| TOTAL situation nette : | 8 402 862 | 8 005 530 |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | 529 982 | |
| PROVISIONS RÉGLEMENTÉES | | |
| CAPITAUX PROPRES | 8 932 844 | 8 005 530 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | 4 270 | 4 957 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 4 270 | 4 957 |
| DETTES FINANCIÈRES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | 2 763 155 | 507 050 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 29 572 | 14 626 |
| Emprunts et dettes financières divers | | |
| TOTAL dettes financières : | 2 792 727 | 521 676 |
| AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS | 8 722 | |
| DETTES DIVERSES | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 366 921 | 367 204 |
| Dettes fiscales et sociales | 167 983 | 190 077 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 74 562 | 6 204 |
| Autres dettes | 332 626 | 332 626 |
| TOTAL dettes diverses : | 942 092 | 896 111 |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | 48 377 | 33 475 |
| DETTES | 3 791 917 | 1 451 261 |
| Ecarts de conversion passif | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 12 729 031 | 9 461 748 |

COMPTE DE RESULTAT (partie 1)

| RUBRIQUES | France | Export | Net (N) 31/12/2022 | Net (N-1) 31/12/2021 |
|---|----------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | 376 500 | | 376 500 | 75 000 |
| Production vendue de services | 354 425 | | 354 425 | 596 417 |
| Chiffres d'affaires nets | 730 925 | | 730 925 | 671 417 |
| Production stockée | | | 972 454 | (59 265) |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges | | | 36 005 | 25 953 |
| Autres produits | | | 143 939 | 149 197 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | 1 883 323 | 787 302 |
| CHARGES EXTERNES | | | | |
| Achats de marchandises [et droits de douane] | | | | |
| Variation de stock de marchandises | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock [matières premières et approvisionnements] | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | 1 595 906 | 295 970 |
| TOTAL charges externes : | | | 1 595 906 | 295 970 |
| IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | | | 49 108 | 39 228 |
| CHARGES DE PERSONNEL | | | | |
| Salaires et traitements | | | 218 221 | 207 319 |
| Charges sociales | | | 98 317 | 94 160 |
| TOTAL charges de personnel : | | | 316 538 | 301 480 |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | | 161 644 | 125 297 |
| Dotations aux provisions sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux provisions sur actif circulant | | | 12 845 | |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | | | | 1 791 |
| TOTAL dotations d'exploitation : | | | 174 488 | 127 088 |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | | | 5 995 | 7 160 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | 2 142 035 | 770 926 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | | (258 712) | 16 377 |

COMPTE DE RESULTAT (partie 2)

| RUBRIQUES | Net (N) 31/12/2022 | Net (N-1) 31/12/2021 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | (258 712) | 16 377 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | 692 905 | 3 755 |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | 21 560 | |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Produits financiers de participation | 16 450 | 12 662 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| Différences positives de change | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| | 16 450 | 12 662 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | |
| Intérêts et charges assimilées | 26 671 | 10 999 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| | 26 671 | 10 999 |
| RÉSULTAT FINANCIER | (10 220) | 1 663 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS | 402 413 | 21 794 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 2 326 | 179 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 9 218 | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| | 11 544 | 179 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 450 | 2 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 16 175 | |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| | 16 625 | 2 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | (5 081) | 177 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | | |
| TOTAL DES PRODUITS | 2 604 223 | 803 898 |
| TOTAL DES CHARGES | 2 206 891 | 781 926 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 397 332 | 21 972 |

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE 2021 DE LA SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE
« CHARTRES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS »**

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ils comportent les principales caractéristiques suivantes :

Le bilan avant répartition de l'exercice présente un total de 12 729 031,49 €

Le compte de résultat dégage un bénéfice net de 397 331,74 €

I – FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'activité de la société

La société a une activité de promotion immobilière à travers des structures dédiées et une activité patrimoniale.

Pour l'exercice 2022, les faits caractéristiques ont été les suivants :

- Hôtel Maleyssie : cet immeuble cédé par la Ville de Chartres fin 2018 à la SEM figure dans les stocks de la SEM. Il a continué à être loué jusqu'au 30 juin 2022 à la Ville pour héberger des services municipaux et devrait être cédé en 2023 à un investisseur privé.
- Ilôt Casanova : la SEM a cédé la quasi-totalité de ses places de stationnement courant 2022 pour un prix de cession de 376.500 €. Il reste 2 places de parking dans les stocks au 31 décembre 2022.
- L'opération patrimoniale prévue sur la Galerie de France a été mise en service début septembre et louée à une enseigne sportive.
- Des honoraires de gestion pour 2022 pour 15 K€ ont été enregistrés en produits à recevoir pour la SCCV Courtille ; la facturation étant intervenue début 2022.
- La SEM a conclu en date du 23 juillet 2020 une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec l'OGEC Camille Fauquet qui a généré une facturation de la tranche optionnelle de 10 K€.
- Selon les termes de la convention de collaboration conclue le 28 février 2019 avec la société Exia relative à la réalisation de l'opération de la SCCV du 14 juillet, la SEM a pu facturer les prestations réalisées à hauteur de 29 K€.
- la SEM a été également rémunérée pour un montant de 30 K€ pour la deuxième phase d'une mission AMO confiée par France Pierre Patrimoine.

II – PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux règles d'établissement des comptes annuels, notamment :

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

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

III – NOTES SUR LE BILAN

3.1– Les immobilisations

3.1.1 Méthodes

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

L'amortissement pratiqué est déterminé selon le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation de chaque bien selon les taux usuels.

3.1.2 Variation des immobilisations

| Postes | 2021 | acquisition | transfert | cession | 2 022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|-----------|---------------|------------------|
| Logiciels | 84 676 | | | | 84 676 |
| Total 1 | 84 676 | 0 | 0 | 0 | 84 676 |
| Terrains | 478 452 | | 709 268 | | 1 187 720 |
| Bâtiments | 3 337 701 | | 2 015 042 | | 5 352 743 |
| Agencements aménagements | 4 611 | | | | 4 611 |
| Installations générales | 8 999 | | | | 8 999 |
| Matériel de bureau | 133 397 | 2 040 | | | 135 437 |
| Mobilier | 80 057 | | | | 80 057 |
| immobilisations en cours | 43 542 | 2 696 943 | 2 724 310 | 16 175 | 0 |
| Total 2 | 4 086 760 | 2 698 983 | 0,00 | 16 175 | 6 769 567 |
| Titres de participation | 14 400 | 1 100 | | | 15 500 |
| Créances sur participations | 1 436 264,22 | 361 611 | | | 1 797 875 |
| Intérêts courus sur participat° | 12 662 | 3 789 | | | 16 450 |
| Dépôts versés | 0 | 120 | | | 120 |
| Total 3 | 1 463 326 | 366 620 | 0 | 0 | 1 829 946 |
| Investissements | 5 634 761 | 3 065 603 | 0 | 16 175 | 8 684 189 |

| Postes | 2 021 | dotation | transfert | cession | 2 022 |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------|----------|------------------|
| Logiciels | 77 249 | 3 169 | | | 80 418 |
| Total 1 | 77 249 | 3 169 | 0 | 0 | 80 418 |
| Bâtiments | 696 226 | 154 066 | | | 850 292 |
| Agencements aménagements | 1 709 | 922 | | | 2 631 |
| Installations générales | 8 999 | | | | 8 999 |
| Matériel de bureau | 126 912 | 3 253,35 | | | 130 165 |
| Mobilier | 79 764 | 232,98 | | | 79 997 |
| Total 2 | 913 609 | 158 475 | 0 | 0 | 1 072 084 |
| Amortissements | 990 858 | 161 644 | 0 | 0 | 1 152 502 |

| | | | | | |
|-----------------------|------------------|--|--|--|------------------|
| Valeurs nettes | 4 643 903 | | | | 7 531 686 |
|-----------------------|------------------|--|--|--|------------------|

3.1.3 Immobilisations financières

| Sociétés | Part SEM | Comptes de la SEM | | Créances et dettes | | | Comptes des sociétés | | |
|--------------------------|----------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-----------|----------------------|---------------|------------|
| | | Participation | Créances | Intérêts 2022 | Créances | dettes | Capital | Fonds propres | Résultat |
| SCI Saint Michel (c) | 0,00% | 0,00 | 76 795,23 | | 25 000,00 | | 100 000 | | cédé |
| SCCV Carré Chanzy (b) | 40,00% | 400,00 | 0,00 | | 4 044,01 | | 1 000 | 7 191 | 6 191 |
| SEM CMIN | 0,11% | 10 000,00 | 0,00 | | | | 9 000 000 | 9 554 834 | 50 200 * |
| SCI du Famin | 30,00% | 300,00 | 563 795,67 | 8 456,93 | | 13 367,00 | 1 000 | -44 372 | -105 |
| SCCV Résidence Courtille | 40,00% | 400,00 | 5 665,23 | 6 193,76 | 94 641,42 | | 1 000 | 1 237 606 | 1 471 863 |
| SCCV Expansion | 49,00% | 2 450,00 | 0,00 | | 78 029,87 | | 5 000 | 4 324 | -676 |
| SCCV du 14 juillet | 40,00% | 400,00 | 170 000,00 | | 103 479,34 | 144,00 | 1 000 | 309 851 | 308 851 |
| SCCV Morard | 15,00% | 150,00 | 330 000,00 | | | | 1 000 | -106 639 | -107 639 |
| SCCV Latham | 30,00% | 300,00 | 63 619,13 | | | | 1 000 | -1 755 | -639 |
| SCCV Rechèvres | 30,00% | 300,00 | 60 000,00 | 425,05 | | | 1 000 | 999 | -1 |
| SCCV Clos courtille | 40,00% | 400,00 | 280 000,00 | 729,00 | | | 1 000 | -780 | -1 780 |
| SCCV 24 courtille | 40,00% | 400,00 | 248 000,00 | 645,68 | | | 1 000 | -14 416,90 | -15 416,90 |
| Totaux | | 15 500,00 | 1 797 875,26 | 16 450,42 | 305 194,64 | 13 511,00 | | | 0,00 |
| | | | 1 814 325,68 | | 291 683,64 | | * comptes 2021 | | |

Précision - Précisions :

- Les titres de la SCI Saint Michel ont été cédés en 2018 pour 344 K€ : le paiement des titres et le remboursement du solde du compte courant de 307 K€ à l'origine a fait l'objet d'un échelonnement.
- Une créance de 76 K€ reste à encaisser au titre du compte courant et 41 K€ sur le prix de cession des titres soit un total de 117 K€. Un produit à recevoir de 25 K€ a été comptabilisé dans l'attente d'un jugement à intervenir relatif au contentieux concernant les débords de fondation et empiètements sur la copropriété voisine.

3.2- Les stocks

Les opérations immobilières sont évaluées à leur coût de revient complet comprenant : les frais préliminaires, le foncier, les travaux, les honoraires, les assurances, les frais financiers. Les frais de publicité exposés pour la commercialisation des biens sont portés dans les charges, conformément à l'avis rendu par l'Autorité des normes comptables.

Les résultats relatifs à ces opérations immobilières sont constatés selon la méthode à l'achèvement.

Si la valeur des stocks est inférieure à sa valeur probable de réalisation, une provision pour dépréciation est constituée pour couvrir cette charge.

3.2.1 Les stocks achevés de biens évoluent de la façon suivante

| | Bilan | | Compte de résultat 2022 | | | |
|-------------------|--------|---------|-------------------------|---------|----------|---------|
| | 2022 | 2021 | Variation | Entrées | Sorties | Ventes |
| Casanova | 16 527 | 276 000 | -259 473 | 0 | -259 473 | 376 500 |
| Stock de produits | 16 527 | 276 000 | -259 473 | 0 | -259 473 | 376 500 |

Casanova
Totaux

| Stocks | Provision |
|--------|-----------|
| 16 527 | 0 |
| 16 527 | 0 |

3.2.2 Les en-cours de production de biens enregistrent l'acquisition de l'Hôtel Maleyssie pour 835 K€ occupé jusqu' au 30 juin 2022 par les services de la Ville dans l'attente de sa cession prévue en 2023.

| | Bilan | | Compte de résultat 2022 | | | |
|---------------------|-----------|---------|-------------------------|-----------|---------|--------|
| | 2022 | 2021 | Variation | Entrées | Sorties | Ventes |
| Encours | | | | | | |
| Hôtel Maleyssie | 835 106 | 798 844 | 36 262 | 36 262 | | |
| Etape au vin | 103 465 | 0 | 103 465 | 103 465 | | |
| Raymond Isidore | 768 300 | 0 | 768 300 | 768 300 | | |
| 14 bd Maréchal Foch | 323 900 | 0 | 323 900 | 323 900 | | |
| stocks en cours | 2 030 771 | 798 844 | 1 231 927 | 1 231 927 | 0 | 0 |

Les stocks résiduels à la fin de l'exercice, sont dépréciés le cas échéant pour présenter une valeur comptable correspondant à la valeur probable de vente, se décomposent de la façon suivante. Aucune dépréciation n'est enregistrée au 31 décembre 2022

3.3- Les financements

Les emprunts mobilisés par la société et encore en cours financent les investissements immobiliers des bureaux et l'opération de la Galerie de France :.

| | Nominal | Dû fin 2021 | Dû fin 2022 | Remboursés |
|--------------------------------|---------|-------------|-------------|------------|
| Saint Michel (immobilisations) | 910 000 | 507 050 | 459 219 | 47 831 |

| | | | | |
|---------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
| Galerie de France | 2 300 000 | 0 | 2 300 000 | 0 |
| Totaux des emprunts | 3 210 000 | 507 050 | 2 759 219 | 47 831 |

3.4- Provisions

| RUBRIQUES | 2021 | Dotations | Reprises | 2022 |
|------------------------------------|-------|-----------|----------|--------|
| Provisions pour impôt | 0 | | | 0 |
| Provisions pour pensions | 4 957 | 0 | 687 | 4 270 |
| Autres provisions pour charges | 0 | | | 0 |
| Provisions pour risques et charges | 4 957 | 0 | 687 | 4 270 |
| Provisions sur immobilisations | 0 | | | 0 |
| Provisions sur stocks | 0 | | | 0 |
| Provisions sur créances | 0 | 12 845 | | 12 845 |
| Provisions pour dépréciations | 0 | 12 845 | 0 | 12 845 |
| | | | | |
| Total général | 4 957 | 12 845 | 687 | 17 115 |

| | | |
|--------------------------------------|--------|-----|
| Dotations et reprises d'exploitation | 12 845 | 687 |
| Dotations et reprises financiers | 0 | 0 |
| Dotations et reprises exceptionnels | 0 | 0 |

3.5- Echéances des créances et des dettesCréances

| ETAT DES CREANCES | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|--|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Créances rattachées à des participations | 1 814 325,68 | 93 246 | 1 721 080 | |
| Prêts | 0 | | | |
| Autres immobilisations financières | 120 | | 120 | |
| Fournisseurs | 0 | | | |
| Clients douteux ou litigieux | 0 | | | |
| Autres créances clients | 377 583 | 377 583 | | |
| Créance représentative de titres prêtés | 0 | | | |
| Personnel et comptes rattachés | 172 | 172 | | |
| Sécurité sociale & organismes sociaux | 0 | | | |
| Etat : impôts sur les bénéfices | 0 | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | 361 363 | 361 363 | | |
| Etat : autres impôts et taxes | 0 | | | |
| Etat : divers | 269 600 | 269 600 | | |
| Groupe et associés | 291 684 | 291 684 | | |
| Débiteurs divers | 42 937 | 42 937 | | |
| Charges constatées d'avance | 9 041 | 9 041 | | |
| TOTAUX | 3 166 824,28 | 1 445 624 | 1 721 200 | 0 |
| Montant des prêts accordés dans l'exercice | | | | |
| Montant des remboursements de l'exercice | | | | |
| Prêts et avances consentis aux associés | | | | |

Dettes

| ETAT DES DETTES | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|--|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine | | | | |
| Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine | 2 763 155 | 112 119 | 543 834 | 2 107 201 |
| Emprunts & dettes financières divers | 29 572 | | 29 572,00 | |
| Avances et acomptes clients | 8 722 | 8 722 | | |

| | | | | |
|---|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Fournisseurs et comptes rattachés | 366 921 | 366 921 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 44 245 | 44 245 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 54 210 | 54 210 | | |
| Etat : impôts sur les bénéfices | | 0 | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | 61 335 | 61 335 | | |
| Etat : obligations cautionnées | 0 | | | |
| Etat : autres impôts et taxes | 8 193 | 8 193 | | |
| Dettes sur immobilisations & cptes rattachés | 74 562 | 74 562 | | |
| Groupe et associés | 0 | | | |
| Autres dettes | 332 626 | 332 626 | | |
| Dette représentative de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | 48 377 | 48 377 | | |
| TOTAUX | 3 791 917 | 1 111 310 | 573 406 | 2 107 201 |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 47 831 | | | |
| Montant des divers emprunts auprès associés | | | | |

3.6- Variation du Capital social

Nombre de titres
Nominal
Capital social

| Fin 2021 | Mouvement | Fin 2022 |
|------------|-----------|------------|
| 1 054 134 | 0 | 1 054 134 |
| 15 | | 15 |
| 15 812 010 | | 15 812 010 |

3.7- Charges à payer et produits à recevoir

| Postes concernés | à recevoir | à payer |
|-----------------------------|------------|---------|
| Immobilisations financières | 16 450 | |
| Clients | 37 091 | 332 626 |
| Dettes fournisseurs | | 236 597 |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Personnel | | 442 545 |
| Organismes sociaux | | 19 977 |
| Etat | 25 445 | 6 847 |

3.8- Comptes de régularisation

Les charges constatées d'avance enregistrent pour 9 040,86 € celles se rapportant à l'exercice 2023.

Le produits constatés d'avance s'élèvent à 48 377,16 €.

IV – NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1– Analyse du résultat

La décomposition du résultat par activité de la société, pour l'exercice 2022 et le précédent, est reprise dans le tableau-ci-dessous :

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------|----------|
| Fonctionnement | -532 147 | -510 379 |
| Prestations de service | 83 749 | 353 393 |
| Revenus des participations | 687 795 | 16 416 |
| Opérations locatives | 88 223 | 168 197 |
| Opérations de promotion | 85 887 | -5 656 |
| Opérations abandonnées | -16 175 | 0 |
| Total du résultat | 397 331 | 21 972 |

4.2– Produits d'exploitation

Les frais généraux imputés aux coûts de revient des opérations le sont, en application des modalités prévues aux budgets arrêtés par le conseil d'administration. Pour les exercices, 2020, 2021 et 2022 aucun montant concernant des frais généraux n'a été enregistré à l'actif du bilan.

4.3– Charges d'exploitation

Les charges supportées par l'exercice et relatives aux organes de la société se détaillent ainsi qu'il suit :

| | |
|---|-----------|
| - Direction générale | 203 761 € |
| - Jetons de présence | 3 900 € |
| - Honoraires du commissaire aux comptes | 13 132 € |

4.4- Résultat financier

Les frais financiers se rattachant aux opérations immobilières sont portés en augmentation de leur coût de revient, jusqu'à la livraison.

4.5– Impôt sur les sociétés

A la fin de l'exercice 2022, le déficit fiscal à reporter s'établit à un montant de 7 751 398 €, étant précisé que les sommes réintégréées par avance à cette date sont de 4 270 €.

V – AUTRES INFORMATIONS

5.1- Personnel

Les engagements en matière de pensions et retraite ont fait l'objet d'une évaluation pour 4.270 € donnant lieu à constitution d'une provision pour risques portée au passif du bilan et estimée en retenant les hypothèses suivantes au 31 décembre 2022 :

- Age de départ à la retraite de 62 ans,
- Taux d'actualisation de 0,80% et taux d'augmentation moyen des salaires de 3 %,
- Taux de départ de 1%.

Le nombre d'heures acquis par le personnel au titre des droits individuels à la formation (« DIF ») sont depuis 2015 gérés par un organisme extérieur.

A la fin de l'exercice, le personnel employé représente un effectif de 2.56 équivalents temps plein.

5.2- Autres engagements

Les emprunts souscrits et mobilisés par la société ont donné lieu aux garanties suivantes au profit des prêteurs.

| | Nominal | capital restant dû | Garanties |
|---------------------|------------------|--------------------|------------|
| Saint Michel | 910 000 | 459 219 | Hypothèque |
| Galerie de France | 2 300 000 | 2 300 000 | Hypothèque |
| Totaux des emprunts | 3 210 000 | 2 759 219 | |

5.3- Evènements postérieurs à la clôture

La guerre contre l'Ukraine le 24 février 2022 n'est pas terminée et l'activité économique de notre payes est impactée par ce conflit armé :

- les restrictions peuvent créer des difficultés pour les activités de production et de distribution et avoir des incidences sur les ventes, les approvisionnements (hausse des cours des matières premières et du prix de l'énergie), la chaîne de production (non-disponibilité de certaines matières ou composants) et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales en Ukraine ;
- Par ailleurs, en matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
- Dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d'assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d'augmenter. Certaines entités pourraient être confrontées, du fait de cette situation, à des difficultés en matière de continuité d'exploitation. Enfin, les risques en matière de cybersécurité sont accrus : l'Agence nationale pour la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) a émis des alertes et des recommandations en la matière.

Ces éléments, en l'état actuel de la situation, ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause la continuité d'exploitation de la Chartres Développements immobiliers