

Groupe IB DEVELOPEMENT

Société par action simplifiée au capital social de 4 635 476 euros
Siège social : 27 rue de Longchamp, 92200 Neuilly-sur-Seine

Comptes Consolidés

Exercice clos au 30 SEPTEMBRE 2024

DocuSigned by:

Benoit POTTIER

FD8B859DD793497...

Référentiel ANC 2020-01

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDÉ	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	4
TABLEAU DE VARIATION DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	6
ANNEXE	7
1. PRESENTATION DU GROUPE	8
2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	8
3. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'ÉVALUATION	9
4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	13
5. NOTES SUR LE BILAN	14
6. NOTES LE COMPTE DE RESULTAT	20

BILAN CONSOLIDÉ *en milliers d'euros*

	30/09/2024		30/09/2023		
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes	Note
Immobilisations incorporelles	167 198	(556)	166 642	160 316	5.1
<i>dont écart d'acquisition</i>	165 222	0	165 222	158 893	
Immobilisations corporelles	201 213	(83 177)	118 036	115 609	5.2
Immobilisations financières	717	0	717	693	5.3
Total Actif Immobilisé	369 128	(83 733)	285 395	276 617	
Stocks et en-cours	211	0	211	213	5.4
Clients et comptes rattachés	9 556	(3 130)	6 426	5 883	5.5
Autres créances et comptes de régularisation	7 142	0	7 142	7 985	5.6
Valeurs mobilières de placement	512	(59)	453	413	5.7
Disponibilités	12 740	0	12 740	13 050	5.7
Total Actif	399 290	(86 922)	312 368	304 162	
Capital			4 635	4 635	5.8
Réserves			18 081	10 183	
Résultat de l'exercice			9 334	8 371	
Total Capitaux Propres			32 050	23 189	
Intérêts hors groupe			56 687	54 615	
Provisions pour risques et charges			20 815	23 278	5.9
Emprunts et dettes financières			150 883	160 914	5.10
Fournisseurs et comptes rattachés			8 929	8 067	
Autres dettes et comptes de régularisation			43 004	34 099	5.11
Total Passif			312 368	304 162	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE *en milliers d'euros*

	30/09/2024	30/09/2023	Note
Chiffre d'affaires	90 548	80 861	6.1
Autres produits d'exploitation	43 642	39 191	6.2
Achats consommés	(23 343)	(20 584)	6.3
Charges externes	(13 419)	(13 526)	6.4
Charges de personnel	(61 435)	(56 866)	6.5
Impôts et taxes	(4 177)	(4 145)	6.6
Dotations aux amortissements et provisions	(15 635)	(12 220)	6.7
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	16 182	12 712	
Reprise (Dotations) aux amortissements des écarts d'acquisition	5 810	5 810	
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissement et dépréciations des écarts d'acquisition	21 991	18 521	
Charges et produits financiers	(5 665)	(5 398)	6.8
Charges et produits exceptionnels	197	775	6.9
Impôt sur les bénéfices	(3 352)	(2 681)	6.10
Résultat net des entreprises intégrées	13 171	11 217	
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 171	11 217	
Intérêts minoritaires	3 837	2 846	
Résultat net (part du groupe)	9 334	8 371	
Résultat par action	2,0135	1,8058	
Résultat dilué par action	2,0135	1,8058	

TABLEAU DE VARIATION DES FLUX DE TRESORERIE *en milliers d'euros*

	30/09/2024	30/09/2024
<u>Flux de trésorerie liés à l'activité</u>		
Résultat net consolidé	13 171	11 217
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions	6 800	4 780
Variation des impôts différés	-1 193	-1 251
Plus/moins values de cession	-48	-351
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (générées par l'activité)	18 730	14 394
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	11 498	7 394
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)	30 228	21 787
<u>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</u>		
Acquisitions d'immobilisations	-9 649	-8 833
Cession ou réduction d'immobilisations	144	610
Incidence des variations de périmètre	-8 484	-1 553
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	-17 989	-9 776
<u>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</u>		
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-1 456	0
Augmentation de capital	0	1 000
Emission d'emprunts	4 706	4 820
Remboursement d'emprunts	-15 984	-15 761
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	-12 734	-9 942
Variation de trésorerie (A + B + C)	-495	2 070
Trésorerie d'ouverture	13 248	11 177
Trésorerie de clôture	12 752	13 248

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES *en milliers d'euros*

PART DU GROUPE	CAPITAL	RESERVES CONSOLIDES	RESULTAT CONSOLIDE	TOTAL Groupe	Réserves Minoritaires	TOTAL
SITUATION AU 31 décembre 2022	4 635	(1 066)	10 657	14 227	51 371	65 598
Affectation du résultat		10 657	(10 657)	0		0
Résultat de l'exercice			8 371	8 371	2 846	11 217
Autres variations		592		592	398	989
SITUATION AU 30 septembre 2023	4 635	10 183	8 371	23 189	54 615	77 804
Affectation du résultat		8 371	(8 371)	0		0
Dividendes versés				0	(1 447)	(1 447)
Résultat de l'exercice			9 334	9 334	3 837	13 171
Autres variations		(473)		(473)	(318)	(791)
SITUATION AU 30 septembre 2024	4 635	18 081	9 334	32 050	56 687	88 737

ANNEXE

1. **PRESENTATION DU GROUPE**

Le Groupe « IB DEVELOPEMENT » anciennement nommé « Emeraude Invest » est un groupe de sociétés qui intervient dans le secteur médico-social en France et en Espagne, en tant qu'acteur auprès de la Personne Agée, qu'elle soit encore à son domicile ou qu'elle ait rejoint une RSS (Résidence Services Seniors) ou un EHPAD (Maison de Retraite médicalisée).

IB Developement détient le groupe Iroise Bellevie qui est un gestionnaire d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et de RSS, et qui délivre aussi des services à des Personnes âgées vivant encore à domicile.

Au 30 sept 2024, le groupe est principalement implanté sur le Grand Ouest de la France autour de 26 EHPAD et 6 RSS. Il gère aussi 4 maisons de retraite en Espagne et 1 en Irlande. Une 5eme maison de retraite été acquise le 10 décembre 2024 en Espagne.

2. **FAITS CARACTERISTIQUES**

• **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE**

- En France, IROISE BELLEVIE a acquis un EHPAD d'une capacité d'accueil de 78 lits le 17 juin 2024, portant sa capacité totale à 1 891 lits d'EHPAD.
- En Irlande, la 1ere maison de retraite été acquise le 13 mai 2024.

• **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

- En Espagne, une 5eme maison de retraite été acquise le 10 décembre 2024.

3. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'ÉVALUATION

Dans les notes relatives aux états financiers ci-après, les termes « Groupe IB DEVELOPEMENT », « le Groupe » et « IB DEVELOPEMENT » définissent le Groupe IB DEVELOPEMENT et ses filiales consolidées. L'utilisation du terme « SAS IB DEVELOPEMENT » caractérise la société mère du Groupe IB DEVELOPEMENT.

Sauf indication contraire, les informations chiffrées des tableaux sont données en milliers d'euros.

Les comptes consolidés du Groupe IB DEVELOPEMENT arrêtés au 30 septembre 2024 sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France et notamment le règlement n° 2020.01 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les comptes consolidés au 30 septembre 2024 ont été établis en se basant sur les données consolidées du Groupe Iroise Bellevie et de la société Holding IB Developement en date du 30 septembre 2024.

Les comptes annuels des sociétés consolidées sont établis conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation pour le Groupe, conformément au règlement ANC 2020.01.

3.1. Principes généraux de consolidation

Date de clôture des comptes

Les sociétés consolidées ont arrêté leurs comptes au 30 septembre 2024.

Durée d'exercice

L'exercice clos le 30 septembre couvre une période de 12 mois pour toutes les entités intégrées dans les comptes consolidés.

Périmètre et méthodes de consolidation

- L'intégration globale

Les comptes des sociétés dans lesquelles IB DEVELOPEMENT a, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin de maîtriser leur activité sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale.

En particulier, ce pouvoir est présumé dans les sociétés dans lesquelles IB DEVELOPEMENT exerce directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote.

- L'intégration proportionnelle

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

- L'intégration par mise en équivalence

Les titres de participation des sociétés dans lesquelles IB DEVELOPEMENT exerce une influence notable sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle sans toutefois exercer un contrôle sur ces politiques. L'influence notable est présumée lorsque IB DEVELOPEMENT détient directement ou indirectement entre 20% et 50% des droits de vote de l'entité.

Les sociétés dont les titres ont été achetés uniquement en vue de leur cession ultérieure doivent être exclues du périmètre de consolidation.

3.2. Comptabilisation des acquisitions d'entreprises et des écarts d'acquisition

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de la juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur le revenu, les coûts ou la valeur de marché.

Lorsqu'elle est positive, la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée dans le bilan consolidé sous le poste « écarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale.

Des tests de dépréciation sont réalisés annuellement en utilisant la méthode des flux de trésorerie futurs après impôt et actualisés, établis sur 5 ans avec valeur terminale, en utilisant des hypothèses opérationnelles fondées sur l'expérience passée ainsi que sur les perspectives d'évolution du marché et tiennent compte du business plan de l'entreprise.

De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses ou objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur actuelle.

Lorsqu'elle est négative, la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée au compte "Provisions pour risques et charges" au passif du bilan et rapportée de façon linéaire au résultat sur une durée reflétant les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition soit au cas présent sur 5 ans.

3.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leur utilisation.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- Des logiciels amortis sur une durée de 3 ans
- Le site internet amorti sur 5 ans
- Les fonds commerciaux, non amorti

Le poste « autres immobilisations incorporelles » correspond à une autorisation d'exploiter 40 lits d'EPHAD.

3.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût historique d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les principales méthodes sont :

	Amortissement	Méthode d'amortissement
Construction	10 à 30 ans	Linéaire
Installations générales, agencements et aménagements divers	5 à 10 ans	Linéaire
Matériel et outillage industriels	2 à 8 ans	Linéaire
Matériel de transport	4 ans	Linéaire
Matériel bureau et informatique	3 à 5 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 8 ans	Linéaire

Les durées d'amortissements utilisées dans les comptes sociaux étaient conformes aux méthodes définies par le Groupe. Aucun retraitement d'homogénéisation n'a été réalisé.

Lorsqu'ils sont significatifs et destinés à être immobilisés, les crédits-bails mobiliers sont retraités afin de constater à l'actif du bilan des immobilisations amorties sur leur durée de vie économique et au passif du bilan des emprunts remboursés sur la même durée.

Lorsqu'au terme du contrat, le matériel est acquis à la valeur résiduelle, celle-ci est retraitée afin de constater à l'actif du bilan consolidé la valeur d'origine du matériel et les amortissements antérieurs.

3.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites à leur coût historique d'acquisition. Une dépréciation est constatée si la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

3.6. Stocks

Les stocks sont évalués selon la méthode du coût d'acquisition.

3.7. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable, la valeur actuelle des créances étant déterminée au cas par cas en fonction d'éventuelles difficultés de recouvrement ou de l'exercice de procédures judiciaires ou contentieuses.

3.8. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement incluent les disponibilités en caisse, les dépôts à vue et les placements à court terme très liquides, c'est-à-dire les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Une dépréciation des valeurs mobilières de placement est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

3.9. Autres provisions

Des provisions sont constituées pour faire face aux coûts relatifs aux risques et charges en cours dans le Groupe. Elles sont estimées en tenant compte des hypothèses les plus probables ou en utilisant des méthodes statistiques, selon la nature des provisions.

3.10. Charges et produits exceptionnels

Les charges et produits exceptionnels sont constitués d'éléments qui, en raison de leur nature, de leur caractère inhabituel et de leur non-réurrence, ne peuvent être considérés comme inhérents à l'activité opérationnelle du Groupe.

3.11. Impôt sur les résultats – Impôts différés

La charge d'impôt sur les résultats correspond à la somme des impôts exigibles de chaque entité fiscale consolidée, corrigée des impositions différées. Un impôt différé est constaté à la clôture lorsqu'il existe une situation fiscale latente et que la situation fiscale de la société le permet.

La situation fiscale latente résulte :

- des impôts à payer sur certains montants inclus dans les capitaux propres qui, en raison de dispositions fiscales particulières, n'ont pas été soumis à l'impôt sur les sociétés ou ont fait l'objet d'une imposition à un taux réduit ;
- des impôts à payer ou payés d'avance, relatifs à certains produits ou charges inclus dans le résultat comptable d'un exercice, mais imposable ou déductible fiscalement au cours d'exercices différents.

Les impôts différés sont constatés à la suite des retraitements effectués sur les comptes consolidés, et notamment des retraitements d'harmonisation des principes comptables. En raison de leur non-déductibilité, aucun impôt différé n'est constaté sur les dotations aux amortissements des écarts d'évaluation et des écarts d'acquisition.

Le Groupe utilise la méthode du report variable selon laquelle les impôts différés sont calculés en appliquant les taux d'imposition votés à la date de clôture de l'exercice qui seront en vigueur à la date à laquelle ces différences se renverseront. En conséquence, pour cet exercice le taux utilisé pour les impôts différés est de 25%.

Les impôts différés ont été retenus sur une base nette par entité fiscale. Aucun impôt différé actif n'est calculé si la situation fiscale de la société ne permet pas d'envisager une imputation possible de ces impôts. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

3.12. Elimination des comptes et transactions réciproques

Les soldes et les transactions intra groupe ainsi que les pertes et profits résultant de transactions intra groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Les éliminations sont effectuées dans la limite du pourcentage d'intégration lorsque les opérations sont réalisées avec des sociétés intégrées proportionnellement.

4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2024, le périmètre de consolidation du Groupe IB DEVELOPEMENT se présente ainsi :

	sept-24		sept-23	
Société	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
IB DEVELOPEMENT	100,00%	Intégration Globale	100,00%	Intégration Globale
Groupe IROISE BELLEVIE	59,81%	Intégration Globale	59,81%	Intégration Globale

La société IB DEVELOPEMENT a été créé le 24/12/2021 et a acquis 59.81% des parts du Groupe Iroise en janvier et février 2022.
Le sous-groupe Iroise Bellevie est constitué de 67 sociétés, quasiment toutes détenues à 100% par la société mère du sous-groupe Iroise Bellevie.

5. NOTES SUR LE BILAN

Note 5.1 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	353	(332)	21	334	(311)	23
Autres immobilisations incorporelles	1 624	(224)	1 400	1 624	(224)	1 400
Ecart d'acquisition	165 222	0	165 222	158 893	0	158 893
TOTAUX	167 198	(556)	166 642	160 850	(535)	160 316

Tableau des immobilisations en valeur brute :

VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute début Ex.	Augmentations de l'Ex.	Cessions rebut de l'Ex.	Variation de périmètre	Valeur brute Fin Ex.
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	334	12	(21)	27	353
Autres immobilisations incorporelles	1 624	0	0	0	1 624
Ecart d'acquisition	158 893	6 329	0	0	165 222
TOTAUX	160 850	6 341	(21)	27	167 198

Tableau des amortissements :

AMORTISSEMENTS En milliers d'euros	Valeur brute début Ex.	Augmentations de l'Ex.	Cessions rebut de l'Ex.	Variation de périmètre	Valeur Fin Ex.
Concessions, brevets et droits similaires	(311)	(15)	21	(27)	(332)
Autres postes immo incorporelles	(224)	(0)	0	0	(224)
TOTAUX	(535)	(15)	21	(27)	(556)

Analyse du goodwill

Le poste écart d'acquisition correspond aux écarts d'acquisitions positifs constatés au niveau de la consolidation du sous-groupe Iroise Bellevue

Note 5.2 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Amort. / Prov.	Valeur nette	Valeur brute	Amort. / Prov.	Valeur nette
Terrains	15 097	0	15 097	14 710	0	14 710
Agencements et aménagements de terrains	307	(307)	0	294	(294)	0
Constructions	131 956	(54 086)	77 870	128 927	(47 632)	81 295
Installations techniques, matériel & outillage	11 437	(9 095)	2 341	8 953	(6 945)	2 008
Autres immobilisations corporelles	34 160	(19 689)	14 471	30 891	(16 723)	14 168
Immobilisations corporelles en cours	7 958	0	7 958	3 169	0	3 169
Avances et acomptes s/imm. corp.	299	0	299	259	0	259
TOTAUX	201 213	(83 177)	118 036	187 203	(71 594)	115 609

Tableau des immobilisations en valeur brute :

VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute début Ex.	Augment. de l'Ex.	Cessions rebuts de l'Ex.	Virement	Variation de périmètre	Valeur brute Fin Ex.
Terrains	14 710	0	0	(13)	400	15 097
Agencements et aménagements de terrains	294	0	0	13	0	307
Constructions	128 927	267	(11)	1 604	1 170	131 956
Installations techniques, matériel & outillage	8 953	852	(417)	93	1 956	11 437
Autres immobilisations corporelles	30 891	1 301	(385)	674	1 679	34 160
Immobilisations corporelles en cours	3 169	7 047	0	(2 259)	2	7 958
Avances et acomptes s/imm. corp.	259	151	0	(111)	0	299
TOTAUX	187 203	9 617	(813)	0	5 206	201 213

Tableau des amortissements :

AMORTISSEMENTS / PROVISIONS En milliers d'euros	Valeur brute début Ex.	Augment. de l'Ex.	Cessions rebuts de l'Ex.	Virement	Variation de périmètre	Valeur Fin Ex.
Agencements et aménagements de terrains	(294)	(13)	0	0	0	(307)
Constructions	(47 632)	(6 349)	11	0	(116)	(54 086)
Installations techniques, matériel & outillage	(6 945)	(1 007)	393	0	(1 535)	(9 095)
Autres immobilisations corporelles	(16 723)	(1 907)	271	0	(1 331)	(19 689)
TOTAUX	(71 594)	(9 275)	675	0	(2 983)	(83 177)

Note 5.3 – Immobilisations financières

Les évolutions des immobilisations financières au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Prov.	Valeur nette	Valeur brute	Prov.	Valeur nette
Autres participations	7	0	7	7	0	7
Titres immobilisés	106	0	106	104	0	104
Prêts, cautionn. & aut. Créances	604	0	604	582	0	582
TOTAUX	717	0	717	693	0	693

VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute début Ex.	Augment. de l'Ex.	Diminutions de l'Ex.	Variation de périmètre	Valeur brute Fin Ex.
Autres participations	7	0	(0)	0	7
Titres immobilisés	104	3	(1)	0	106
Prêts, cautionn. & aut. Créances	582	17	(10)	15	604
TOTAUX	693	20	(10)	15	717

Note 5.4 – Stocks et en-cours

Le poste stocks et en-cours se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Prov.	Valeur nette	Valeur brute	Prov.	Valeur nette
Matière premières et autres approvisionnement	207	0	207	213	0	213
Produits finis et intermédiaires	4	0	4	0	0	0
TOTAUX	211	0	211	213	0	213

Aucune provision sur stock n'est constatée.

Note 5.5 - Clients et comptes rattachés

Le poste clients et comptes rattachés se décompose comme suit :

VALEUR BRUTE En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Clients et comptes rattachés	9 556	8 222
TOTAL	9 556	8 222

Les créances donnent lieu, le cas échéant, à l'enregistrement de provisions pour dépréciation déterminées, client par client, en fonction de l'appréciation du risque de non-recouvrement.

Note 5.6 – Échéancier des créances

Les créances s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Fournisseurs - avances et acomptes	51	61
Créances sur personnel & org. sociaux	56	62
Créances fiscales	2 048	2 117
Comptes courants	1 861	2 184
Autres créances	2 312	2 681
Frais d'émission d'emprunt (charges à répartir)	189	272
Charges constatées d'avance	626	608
Total	7 142	7 985

L'échéancier des créances se présente ainsi :

En milliers d'euros	30/09/2024	Moins d'1 an	Plus d'1 an
Autres participations	7	0	7
Titres immobilisés	106	0	106
Prêts, cautionn. & aut. Créances	604		604
SOUS TOTAL Créances d'actif immobilisé	717	0	717
Clients (valeur brute)	9 556	9 556	
Fournisseurs - avances et acomptes	51	51	
Créances sur personnel & org. sociaux	56	56	
Créances fiscales	2 048	2 048	
Comptes courants	1 861	1 861	
Autres créances	2 312	2 208	105
Frais d'émission d'emprunt (charges à répartir)	189	189	
Charges constatées d'avance	626	626	
SOUS TOTAL CREANCES d'exploitation	7 142	7 037	105
TOTAL CREANCES	17 416	16 594	822

Les autres créances donnent lieu, le cas échéant, à l'enregistrement de provisions pour dépréciation déterminées, créanciers par créanciers, en fonction de l'appréciation du risque de non-recouvrement.

Note 5.7 – Valeur mobilière de placement et disponibilités

Les disponibilités s'analysent comme suit :

VALEUR BRUTE		
En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Valeurs mobilières de placement	512	512
Provisions/VMP	(59)	(99)
Trésorerie	12 740	13 050
Disponibilités	13 193	13 464

Note 5.8 - Capital

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Capital	4 635	4 635
Total	4 635	4 635

<i>Part sociale</i>	30/09/2024	30/09/2023
Nombre de titres	4 635 476	4 635 476
Valeur nominale en Euros	1	1

Note 5.9 – Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2023	Dotation	Reprise	Variation de périmètre	30/09/2024
Autres provisions pour charges	5 849	5 176	(1 851)	21	9 196
Ecart d'acquisition négatif	17 429	0	(5 810)	0	11 619
TOTAL	23 278	5 176	(7 661)	21 041	20 815

Les autres provisions pour charges sont relatives à des litiges salariés pour 580k€, des litiges fournisseurs pour 93k€, des litiges divers et autres provisions pour risques et charges pour le complément. Elles concernent exclusivement les sociétés détenues par le sous-groupe Iroise Bellevie.

L'écart d'acquisition négatif est généré par l'acquisition du sous-groupe Iroise Bellevie par la SAS IB Developement. Celui-ci est repris sur une période de 5 années (reprise de 5 810k€ par année).

Modalité de détermination de l'écart d'acquisition négatif

		en k€
(1)	Prix d'acquisition	45 208
<i>a</i>	Situation nette à la date d'acquisition	124 153
<i>b</i>	% d'acquisition	59,81%
(2) = <i>a</i> * <i>b</i>	Quote-part de Situation nette acquise	74 256
(2)-(1)	Ecart d'acquisition négatif	-29 048
	Amortissement Badwill (repris sur 5 ans)	17 429
	Ecart d'acquisition négatif à la clôture	-11 619

Note 5.10 - Dettes financières

Les dettes financières et leurs variations se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>						
	30/09/2023	Augmentation	Diminution	Variation	Variation de périmètre	30/09/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 051	4 294	(15 984)	0	1 022	145 384
Autres emprunts et dettes assimilés	4 647	411	0	0	0	5 058
Concours bancaires (trésorerie passive)	216	0	0	226	0	441
Total Emprunts dettes financières	160 914	4 706	(15 984)	226	1 022	150 883

Dans le cadre de l'acquisition du sous-groupe Iroise Bellevie, un emprunt de 42M€ a été souscrit. Cet emprunt devait initialement être remboursé in fine sur 5 ans, en 2027. La société a obtenu l'accord des prêteurs pour étendre sa maturité d'un an à 2028.

Cet emprunt est assorti de covenants.

Note 5.11 – Échéances des Dettes

Les dettes s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30.09.2024	30.09.2023
Avances, acomptes reçus sur commandes	8	105
Dettes sociales et fiscales	10 112	9 929
Impôts différés - passif	2 692	3 710
Etat - impôts sur les bénéfices	612	0
Comptes courants passif	27 054	18 298
Dettes s/ acquis. d'actifs	1 010	1 092
Autres dettes diverses	1 283	538
Ecarts de conversion passif	0	0
Produits constatés d'avance	235	426
Total autres dettes et comptes de régularisation	43 004	34 099

L'échéancier des dettes s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	145 384	59 740	50 438	35 205
Autres emprunts et dettes assimilés	5 058	5 058		
Concours bancaires (trésorerie passive)	441	441		
Fournisseurs et compte rattachés	8 929	8 929		
Avances, acomptes reçus sur commandes	8	8		
Dettes sociales et fiscales	10 112	10 112		
Impôts différés - passif	2 692	0	2 692	
Etat - impôts sur les bénéfices	612	612		
Comptes courants passif	27 054	27 054		
Dettes s/ acquis. d'actifs	1 010	1 010		
Autres dettes diverses	1 283	1 283		
Ecart de conversion passif	0	0		
Produits constatés d'avance	235	235		
Sous-total Autres dettes et comptes de régularisation	43 004	40 312	2 692	0
TOTAL DETTES	202 816	114 481	53 131	35 205

6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 6.1 – Chiffre d'Affaires consolidés du Groupe

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est réparti de la façon suivante :

En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Ventes de marchandises	19	19
Production vendue de services	82 419	72 441
Produits des activités annexes	8 111	8 400
Total	90 548	80 861

Note 6.2 – Autres produits d'exploitation

Le détail des autres produits d'exploitation s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Production immobilisée	6 395	4 064
Reprise sur provisions d'exploitation	1 709	714
Rep./Dépr. sur actif circulant	308	245
Subventions d'exploitation	100	148
Autres produits et transfert de ch. d'exploitation	35 130	34 020
Total	43 642	39 191

Les montants versés par les ARS au titre de la « dotation soins » sont comptabilisés en transfert de charges d'exploitation ». Ils figurent à la ligne « Autres produits et transfert charges d'exploitation » du compte de résultat consolidé. Au titre de l'exercice, le montant global des dotations soins s'élève à 34M€.

Note 6.3 – Achats consommés

Le détail des achats consommés s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30.09.2024	30.09.2023
Achats de marchandises	32	120
Achats d'études et prestations de services	72	122
Autres achats	6 395	4 064
Achats non stockés de matières et fournitures	5 844	5 688
Variation stocks de marchandises	0	7
Achat m.p., fourmit. & aut. appro.	10 995	10 599
Var. stocks mp, fourmit. & autres appro.	6	(15)
Achats consommés	23 343	20 584

Note 6.4 – Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Sous-traitance	911	969
Locations et charges locatives	4 422	4 384
Entretien et réparations	2 519	2 115
Autres services	371	195
Rémunération d'intermédiaires & honoraires	3 284	3 519
Transports	8	14
Autres charges externes	1 684	2 280
Autres charges d'exploitation	221	50
Charges externes	13 419	13 526

Note 6.5 – Charges de personnel

Le détail des charges de personnel s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Rémunération du personnel	46 868	43 318
Charges sociales	14 567	13 548
Charge de personnel	61 435	56 866

Note 6.6 – Impôts et taxes

Le détail des impôts et taxes s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Autres impôts et taxes	4 177	4 145
Impôts et taxes	4 177	4 145

Note 6.7 – Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

Les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Dotations aux amortissements immobilisations	9 277	8 951
Dotations aux provisions sur charges à répartir	84	84
Dotations / provisions d'exploitation	5 176	2 492
Dotations aux provisions sur actif circulant	1 098	692
Total Dotations aux provisions	15 635	12 220

Note 6.8 – Analyse du résultat financier

Le poste résultat financier se décompose ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Dividendes des autres participations	8	57
Produits sur créances et VMP	22	0
Reprises sur provisions, transfert de charges	40	0
Autres intérêts et produits assimilés	35	142
Produits financiers	104	199
Intérêts et charges assimilées	5 769	5 292
Pertes sur créances financières et VMP	0	206
Autres charges financières	0	(0)
Dotations financières aux amortissements et provisions	0	99
Charges financières	5 769	5 597
Résultat financier	(5 665)	(5 398)

Note 6.9 – Analyse du résultat exceptionnel

Le poste résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Produits de cessions d'immobilisation	138	610
Autres produits exceptionnels	338	548
Reprises provisions, transferts charges	143	150
Produits exceptionnels	619	1 309
VNC des immobilisations cédées	90	259
Autres charges exceptionnelles	319	258
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	13	16
Charges exceptionnelles	422	533
Résultat exceptionnel	197	775

Note 6.10 – Impôts différés et Impôts sur les résultats**Charge d'impôt au compte de résultat**

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Impôts exigibles	(4 545)	(3 933)
Impôts différés	1 193	1 251
(Charges) Produits d'impôt	(3 352)	(2 681)

Note 6.11 – EBITDA Consolidé

	30/09/2024	30/09/2023
Chiffre d'affaires	90 548	80 861
Autres produits d'exploitation (hors reprise/amt et prov)	41 625	38 232
Achats consommés	(23 343)	(20 584)
Charges externes	(13 419)	(13 526)
Charges de personnel	(61 435)	(56 866)
Impôts et taxes	(4 177)	(4 145)
EBITDA CONSOLIDE	29 800	23 972

Note 6.12 – Engagement de retraite

Les engagements des sociétés du groupe à l'égard des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière ont été calculés. L'estimation des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice est faite selon la méthode prospective. Cette estimation tient compte notamment d'hypothèse d'espérance de vie (table INSEE), de rotation des effectifs, d'un taux d'actualisation et d'un taux de progression des salaires.

Les différents paramètres retenus à la clôture de l'exercice pour calculer ces engagements sont :

- Taux d'actualisation : 3.20 %
- Table de mortalité : INSEE 2024
- Départ volontaire : à 67 ans
- Turn-over : fort

A la clôture de l'exercice, les engagements de retraite étaient estimés à la somme de 1.372 k€, contre 1 294 k€ à la clôture de l'exercice précédent.

La baisse des engagements d'un an sur l'autre s'explique principalement par la hausse du taux d'actualisation.

Note 6.13 – Effectif

L'effectif moyen est de 1 445 personnes équivalent temps plein contre 1 331 personnes au cours de l'exercice précédent.

Note 6.14 – Honoraires des commissaires aux comptes

Sur l'exercice 2024, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 76 k€.

Note 6.15 – Rémunération des dirigeants

Sous couvert de l'article 24-18 du décret du 29/11/83 aucune information ne sera communiquée car cela permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

Note 6.16 – Engagements hors bilan

- **Engagements donnés**

IB Developement

- Caution de sa filiale IB sur des emprunts bancaires contractés par celle-ci - ex emprunt en juin 2023 de IB auprès du LCL pour 450 KEUR sur 7 ans (opérations/opco) et 1050 KEUR sur 15 ans (immobilier/propco)
- Nantissements de titres IB comme garantie auprès des prêteurs bancaires dans le cadre de l'emprunt in fine

IROISE BELLEVIE et Palier de sous-consolidation « France » :

En garantie des emprunts contractés par la société FONCIERE IROISE BELLEVIE pour le financement des participations dans :

- SCI AO BRION : nantissement au profit du CREDIT AGRICOLE pour 920 K€ ;
- SCI AO BELLEFONTAINE : nantissement au profit la SOCIETE GENERALE pour 1 552 K€ ;
- SCI AO BELLEFONTAINE : nantissement au profit de la BRED pour 1 540 K€ ;
- SCI AO BELLEFONTAINE : nantissement au profit de la BECM pour 1 339 K€ ;
- SCI AO UZOS : nantissement au profit du CREDIT AGRICOLE pour 716 K€ ;
- SCI AO UZOS : nantissement au profit de la BECM pour 720 K€ ;
- SCI AO UZOS : nantissement au profit du CREDIT COOPERATIF pour 715 K€ ;

En garantie des emprunts souscrits par ses filiales, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE a procédé au nantissement des titres suivants :

- SCI AO AIGRE 2 : nantissement au profit de la BPI pour 1 608 K€ ;
- SCI AO AUCH : nantissement au profit de la BPI pour 2 565 K€ ;
- SCI AO COZES : nantissement au profit de la BPI pour 824 K€ ;
- SCI AO COZES : nantissement au profit de BNP PARIBAS pour 742 K€ ;
- SCI AO IDRON : nantissement au profit de la BPI pour 2 817 K€ ;
- SCI AO IDRON : nantissement au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 735 K€ ;
- SCI AO LIBOURNE : nantissement au profit de la BPI pour 2 131 K€ ;
- SCI AO MAZINGARBE : nantissement au profit de la BPI pour 1 471 K€ ;

AGE D'OR AIGRE 2

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR AIGRE 2 pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 456 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 1 608 K€ ;

AGE D'OR ARTIX

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR ARTIX pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT COOPERATIF pour 959 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT AGRICOLE pour 980 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers au profit de la BECM pour 965 K€ ;

AGE D'OR AUCH

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR AUCH pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 260 K€
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 565 K€

AGE D'OR DE BELLEFONTAINE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BELLEFONTAINE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de BNP PARIBAS pour 764K€ ;

AGE D'OR DE BLAYE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BLAYE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 060 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de banque SG (ex banque Courtois) pour 1 791 K€ ;

AGE D'OR DE BRION

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BRION pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 578 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de la CAISSE D'EPARGNE pour 1 013 K€ ;

AGE D'OR DE COZES

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE COZES pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 824 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de BNP PARIBAS pour 742 K€ ;

AGE D'OR DE DAMMARIE-LES-LYS

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE DAMMARIE-LES-LYS pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 2 845 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 2 849 K€ ;

AGE D'OR IDRON

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR IDRON pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 817 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 735 K€ ;

AGE D'OR DE LABOISSIERE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BNP PARIBAS pour 1 480 K€ ;

AGE D'OR DE LIBOURNE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LIBOURNE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 994 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 131 K€ ;

AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 996 K€ ;

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 2 017 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 2 012 K€ ;

AGE D'OR DE MAZINGARBE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAZINGARBE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BNP PARIBAS pour 1 322 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 1 472 K€ ;

AGE D'OR DE PAU

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE PAU pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Pyrénées Gascogne pour 3 520 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 3 083 K€ ;

AGE D'OR DE SAINT GRATIEN

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE SAINT GRATIEN pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CIC pour 731 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 156 K€ ;

AGE DE D'OR DE TOSNY

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE TOSNY pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 944 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 1 926 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT COOPERATIF pour 1 925 K€ ;

AGE D'OR DE VILLEREAU

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE VILLEREAU pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT COOPERATIF pour 2 059 K€ ;

- Engagements reçus :

Ces engagements reçus couvrent principalement les engagements de la société mère Iroise Bellevie mais aussi dans certains cas les engagements pris par les filiales Jardins d'Iroise.

Cautions personnelles et solidaires ou garantie autonome des associés :
Solde de l'emprunt restant dû : 1 534 423 €

Le prêt "accroissement d'activité" souscrit par Iroise Bellevie auprès de BPI d'un montant de 5 000 000€ à l'origine bénéficie d'une garantie à hauteur de 50% de la part du Fonds National des Prêts de Renforcement du Haut de Bilan

Solde de l'emprunt au 30/09/24 = 250 000 €

Soit un engagement reçu de 125 000 €

Le prêt "Renforcement structure financière" souscrit par Iroise Bellevie auprès de BPI d'un montant de 5 000 000 € à l'origine bénéficie d'une garantie à hauteur de 50% de la part du Fonds National des Prêts de Renforcement du Haut de Bilan

Solde de l'emprunt au 30/09/24 = 4 250 000 €

Soit un engagement reçu de 2 125 000 €

AGE D'OR DE BLAYE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BLAYE pour le financement de la construction de l'ensemble immobilier, les sociétés ASVA CONSEIL, J2A DEVELOPPEMENT, SCI FONCIERE IROISE BELLEVIE et MAT IMMO BEAUNE sont engagées en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de la BPI pour 2 060 K€ ;
- Caution solidaire au profit de la Banque SG (ex Banque Courtois) pour 1 791 K€ ;

AGE D'OR DE COZES

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE COZES pour le financement de l'ensemble immobilier, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE (caution substituée de MAT IMMO BEAUNE et 2M PROMOTION) est engagée en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de la BPI pour 824 K€ ;
- Caution solidaire au profit de BNP PARIBAS pour 742 K€ ;

AGE D'OR DE LABOISSIERE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE (caution substituée de ASVA CONSEIL et J2A DEVELOPPEMENT) est engagée en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de BNP PARIBAS pour 1 480 K€ ;

AGE D'OR DE MAZINGARBE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAZINGARBE pour le financement de l'ensemble immobilier, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE (caution substituée de ASVA CONSEIL et J2A DEVELOPPEMENT) est engagée en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de BNP PARIBAS pour 1 322 K€ ;

AGE D'OR DE SAINT GRATIEN

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE SAINT GRATIEN pour le financement de l'ensemble immobilier, les associés Philippe PECULIER, Benoît POTTIER et Jean-François POTTIER sont engagés en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit du CIC pour 731 K€ ;

- Caution solidaire au profit de la BPI pour 156 K€ ;

IB DEVELOPEMENT
Société par actions simplifiée
au capital de 4 635 476 euros
Siège social : 27 rue de Longchamp, 92200 NEUILLY SUR SEINE
908 574 007 RCS NANTERRE

RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 31 MARS 2025

Exercice clos le 30 septembre 2024

Chères associées,

Préalablement à ce qui suit, nous vous rappelons que notre Société a établi des comptes consolidés au 30 septembre 2024. En effet, nous sommes à la tête du groupe dénommé IROISE BELLEVIE spécialisé dans la gestion d'établissements pour personnes âgées implantés principalement en France et en Espagne.

Au 30 septembre 2024, le périmètre de consolidation du Groupe IROISE BELLEVIE comprend 67 sociétés.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires du groupe consolidé s'est élevé à 90 548 milliers d'euros.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 43 642 milliers d'euros.

Le montant des charges externes s'élève à -13 419 milliers d'euros.

Les charges de personnel ressortent à la somme de -61 435 milliers d'euros au 30 septembre 2024.

Les impôts et taxes s'élève à -4 177 milliers d'euros.

Le résultat financier est de -5 665 milliers d'euros.

Le crédit impôt sur les sociétés ressort à la somme de 3 352 milliers d'euros au titre de l'exercice écoulé.

Le résultat de l'ensemble consolidé de l'exercice clos le 30 septembre 2024 se solde ainsi par un bénéfice de 13 171 milliers d'euros, dont 9 334 milliers d'euros pour le Groupe et 3 837 milliers d'euros pour les intérêts minoritaires.

Au 30 septembre 2024, le total du bilan du groupe consolidé s'élevait à 312 368 milliers d'euros.

*
**

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de cet exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera également donné lecture du rapport de vos Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et consolidés.

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

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

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires s'est élevé à 300 000 euros.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 87 446 euros.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 25 euros.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 87 471 euros.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 212 529 euros.

Compte tenu d'un résultat financier de -161 693 euros, le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 50 836 euros.

Le résultat exceptionnel pour l'exercice écoulé s'établit à -258 961 euros.

Aucun impôt sur les sociétés n'était dû au titre de l'exercice écoulé.

Le résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2024 se solde ainsi par une perte de -208 126 euros.

Au 30 septembre 2024, le total du bilan de la Société s'élevait à 46 791 550 euros.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan et compte de résultat) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de -208 126 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter la perte de l'exercice clos le 30 septembre 2024 de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -208 126 euros

Report à nouveau antérieur : -814 567 euros

En totalité au compte "report à nouveau" qui s'élève ainsi à -1 022 693 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 4 746 190 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous allons vous donner lecture du rapport spécial de votre Présidente sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeant ou de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

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

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et vous invitons à vous prononcer sur les résolutions qui vont être soumises à votre vote.

Fait à NEUILLY SUR SEINE,
Le 15.03.2025.

Société ASVA CONSEIL
Présidente

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu
Article D. 441 I, 1° du Code de commerce

	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	1				
Montant total des factures concernées (HT)				400	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (Préciser HT ou TTC)				1.19%	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	NON APPLICABLE				
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées					
Nombre de factures exclues	<i>"Nombre total de factures exclues"</i>				
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)	<i>"Montant total des factures exclues" euros</i>				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)					
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : <i>"Préciser le délai contractuel"</i> - Délais légaux : <i>"Préciser le délai légal"</i>				

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Article D. 441 I, 2° du Code de commerce

	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	Nombre de factures concernées : 1				
Montant total des factures concernées (HT)				75 000	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (Préciser HT ou TTC)				25%	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (Préciser HT ou TTC)	NON APPLICABLE				
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées					
Nombre de factures exclues	<i>"Nombre total de factures exclues"</i>				
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)	<i>"Montant total des factures exclues" euros</i>				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<i>Délais contractuels : "Préciser le délai contractuel"- Délais légaux : "Préciser le délai légal"</i>				

PREAMBULE

L'exercice social clos le 30/09/2024 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 30/09/2023 avait une durée de 09 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 46 791 549,61 E.

Le résultat net comptable est une perte de 208 125,75 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 23/12/2024 par les dirigeants.

1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements dérogatoires : ils sont calculés par différence entre l'amortissement fiscal et l'amortissement économique des biens concernés par cette méthode.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF**3.1 - Actif immobilisé**

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

3.1.1 - Immobilisations brutes = 45 626 653

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	45 626 655		2	45 626 653
TOTAL	45 626 655		2	45 626 653

3.2 - Etat des créances = 1 109 520

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	1 109 520	1 109 520	
TOTAL	1 109 520	1 109 520	

3.3 - Produits à recevoir par postes du bilan = 41 293

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	41 293
Disponibilités	
TOTAL	41 293

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4.1 - Capital social = 4 635 476

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	4635476	1,00	4 635 476
Titres émis ou variation du nominal			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	4635476	1,00	4 635 476

4.2 - Provisions = 669 859

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées	410 837	259 022			669 859
Provisions pour risques & charges					
TOTAL	410 837	259 022			669 859

4.3 - Etat des dettes = 42 045 360

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	42 000 000		42 000 000	
Dettes financières diverses				
Fournisseurs	30 360	30 360		
Dettes fiscales & sociales	15 000	15 000		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	42 045 360	45 360	42 000 000	

4.4 - Charges à payer par postes du bilan = 29 880

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes établ. de crédit	
Emprunts & dettes financières div.	
Fournisseurs	29 880
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	
TOTAL	29 880

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF (suite)**4.5 - Informations complémentaires sur le bilan passif**

EMERAUDE INVEST a souscrit à un emprunt de 42 000 000€ auprès du crédit agricole pour financer l'acquisition de titres de la société Iroise Bellevie.

Le prêt in fine sera remboursé au terme de 5 années soit le 28 février 2027.

L'emprunteur pourra demander une prorogation de la date d'échéance finale pour la totalité du crédit au plus tôt 120 jours et au plus tard 30 jours avant :

A) la date intervenant 3 ans après la date de signature pour une période additionnelle d'un an,

B) la date intervenant 4 ans après la date de signature pour une période additionnelle d'un an, ou en l'absence de demande d'extension à la date du 3ème anniversaire ou si la première extension n'a pas été acceptée par les prêteurs, pour une période additionnelle de 2 ans.

- Caution de sa filiale IB sur des emprunts bancaires contractés par celle-ci - ex emprunt en juin 2023 de IB auprès du LCL pour 450 KEUR sur 7 ans (opérations/opco) et 1050 KEUR sur 15 ans (immobilier/propco)

- Nantissements de titres IB comme garantie auprès des prêteurs bancaires dans le cadre de l'emprunt in fine

5 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1 - Ventilation du chiffre d'affaires = 300 000

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Prestations de services	300 000	100,00 %
TOTAL	300 000	100,00 %

6 - AUTRES INFORMATIONS

6.1 - Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

6.2 - Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	10 000
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
- TOTAL	10 000

8 - DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

8.1 - Produits à recevoir = 41 293

Produits à recevoir	Montant
Autres créances :	41 293
Interets courus(455800)	41 293
TOTAL	41 293

8.2 - Charges à payer = 29 880

Charges à payer	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	29 880
Fournisseurs(408100)	29 880
TOTAL	29 880

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

<div>Nature des Indications / Périodes</div> <div>Durée de l'exercice</div>	30/09/2024	30/09/2023	31/12/2022	30/11/2021	30/11/2021
	12 mois	9 mois	13 mois	mois	mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	4 635 476	4 635 476	4 635 476		
b) Nombre d'actions émises	4 635 476	4 635 476	4 635 476		
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	300 000	225 000	215 000		
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	50 896	-1 303 221	1 363 039		
c) Impôt sur les bénéfices					
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	50 896	-1 303 221	1 363 039		
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-208 126	-1 497 488	1 146 468		
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	0	-0	0		
b) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	-0	-0	0		
c) Dividende versé à chaque action					
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)					

Observations complémentaires

COMPTE RENDU DES TRAVAUX

Le Cabinet Experts Associés Franciliens, inscrit au tableau de l'Ordre des Experts Comptables.

Aux termes de la mission d'assistance/de supervision comptable et d'établissement des Comptes Annuels, qui lui a été confiée par EMERAUDE INVEST,

Déclare que les Comptes Annuels se rapportant à l'exercice clos au 30/09/2024 caractérisés notamment par les données suivantes:

Informations significatives	
Total du bilan	46 791 550
Chiffre d'affaires hors taxes	300 000
Résultat net de l'exercice (perte)	-208 126

ont été établis à partir des pièces, documents et informations fournis par l'Entreprise, en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance du 19 septembre 1945 régissant l'Ordre des Experts Comptables et avec les règles de diligence préconisées par l'Ordre à l'exception des règles suivantes :

- présentation d'un état détaillé et chiffré des stocks et en cours,
- contrôle de la conformité de la méthode de valorisation des stocks et en cours utilisée avec les règles en vigueur,
- vérification de l'application de la méthode de valorisation des stocks et en cours par épreuves,
- établissement du tableau de financement,
- contrôle des existants en caisse.

Le présent compte-rendu ne constitue pas une attestation de régularité et de sincérité au sens de l'article 2 de l'ordonnance du 19 septembre 1945.

Pour Experts Associés Franciliens
Fait à COURBEVOIE le 23/12/2024

- COMPTE RENDU DES TRAVAUX
- DECLARATIONS 2065 à 2065-Ter / 2031 à 2031-Ter
- FEUILLETS 2050 à 2059-D / 2033-A à 2033-D
- BILAN ACTIF ET PASSIF
- COMPTE DE RESULTAT
- DETAIL DU BILAN ACTIF ET PASSIF
- DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT
- DETAIL DES CHARGES A PAYER
- DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR
- DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE
- DETAIL DES PRODUITS PERCUS D'AVANCE
- DETAIL DES REINTEGRATIONS DIVERSES
- DETAIL DES DEDUCTIONS DIVERSES
- FILIALES ET PARTICIPATIONS
- TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
- L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
- TABLEAUX DE GESTION

BILAN ACTIF

Présenté en Euros

ACTIF		Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)		du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)		
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	45 626 653		45 626 653	97,51	45 626 655	97,62
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	45 626 653		45 626 653	97,51	45 626 655	97,62
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	90 000		90 000	0,19	90 000	0,19
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	59 360		59 360	0,13	112 677	0,24
. Autres	960 160		960 160	2,05	830 708	1,78
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	55 376		55 376	0,12	80 614	0,17
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	1 164 896		1 164 896	2,49	1 113 998	2,38
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	46 791 550		46 791 550	100,00	46 740 654	100,00

DocuSigned by:
Benoit POTTIER
FD8B859DD793497...

BILAN PASSIF

Période du 01/10/2023 au 30/09/2024

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)		Exercice précédent 30/09/2023 (09 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé :)	4 635 476	9,91	4 635 476	9,92
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	463 547	0,99	463 547	0,99
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			682 921	1,46
Report à nouveau	-814 567	-1,73		
Résultat de l'exercice	-208 126	-0,43	-1 497 488	-3,19
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	669 859	1,43	410 837	0,88
TOTAL (I)	4 746 190	10,14	4 695 294	10,05
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	42 000 000	89,76	42 000 000	89,86
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers				
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 360	0,06	30 360	0,06
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	15 000	0,03	15 000	0,03
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	42 045 360	89,86	42 045 360	89,95
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	46 791 550	100,00	46 740 654	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/10/2023 au 30/09/2024

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)	du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)	Variation absolue (12 / 09)	%
--------------------	---	---	-----------------------------------	---

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	300 000		300 000	100,00	225 000	100,00	75 000	33,33
Chiffres d'Affaires Nets	300 000		300 000	100,00	225 000	100,00	75 000	33,33

Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges						
Autres produits						
Total des produits d'exploitation (I)	300 000	100,00	225 000	100,00	75 000	33,33
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes	87 446	29,15	36 925	16,41	50 521	136,82
Impôts, taxes et versements assimilés	25	0,01			25	N/S
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges	0	0,00	1	0,00	-1	-100,00
Total des charges d'exploitation (II)	87 471	29,16	36 925	16,41	50 546	136,89
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	212 529	70,84	188 075	83,59	24 454	13,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations	2 153 160	717,72			2 153 160	N/S
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés	41 293	13,76	81 563	36,25	-40 270	-49,36
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)	2 194 453	731,48	81 563	36,25	2 112 890	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées	2 356 146	785,38	1 572 859	699,05	783 287	49,80
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilères placements						
Total des charges financières (VI)	2 356 146	785,38	1 572 859	699,05	783 287	49,80
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-161 694	-53,89	-1 491 296	-662,79	1 329 602	89,16
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	50 835	16,95	-1 303 221	-579,20	1 354 056	103,90

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)		du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)		Variation absolue (12 / 09)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	63	0,02			63	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	63	0,02			63	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2	0,00			2	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	259 022	86,34	194 266	86,34	64 756	33,33
Total des charges exceptionnelles (VIII)	259 024	86,34	194 266	86,34	64 758	33,33
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-258 961	-86,31	-194 266	-86,33	-64 695	-33,29
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 494 516	831,51	306 563	136,25	2 187 953	713,70
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 702 642	900,88	1 804 051	801,80	898 591	49,81
RÉSULTAT NET	-208 126 <i>Perte</i>	-69,37	-1 497 488 <i>Perte</i>	-665,54	1 289 362	86,10
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

FIBA
Commissaire aux comptes
7, Avenue de l'Europe
67300 SCHILTIGHEIM

AUDIRHIN
Commissaire aux comptes
1, Rue de Berlin
68350 BRUNSTATT-DIDENHEIM

IB DEVELOPEMENT

(Anc. EMERAUDE INVEST)

Société par actions simplifiée au capital social de 4 635 476 €

27, Rue de Longchamp
92200 NEUILLY SUR SEINE

RCS NANTERRE 908 574 007

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2024

FIBA

AUDIRHIN

IB DEVELOPEMENT

(Anc. EMERAUDE INVEST)

Société par actions simplifiée au capital social de 4 635 476 €

27, Rue de Longchamp
92200 NEUILLY SUR SEINE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2024

A l'assemblée générale de la société IB DEVELOPEMENT SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **IB DEVELOPEMENT SAS** relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 30 septembre 2024, 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 des commissaires 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 1^{er} octobre 2023 à la date d'émission de notre rapport.

FIBA**AUDIRHIN****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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne la valorisation des titres de participation.

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 le rapport de gestion de la Présidente et dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

FIBA**AUDIRHIN**

d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

FIBA**AUDIRHIN**

- 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.

Schiltigheim et Brunstatt-Didenheim, le 27 mars 2025

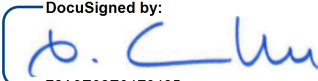
Les commissaires aux comptes

FIBA

AUDIRHIN

Xavier COURTEAUX

Julien FURSTENBERGER

DocuSigned by:

72A9E02E04F0485...

Signé par :
Julien FURSTENBERGER
1D970716E89B492...

IB DEVELOPEMENT (ex EMERAUDE INVEST)27 rue de Longchamp 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)			du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Autres participations	45 626 653		45 626 653	45 626 655	- 2
TOTAL (I)	45 626 653		45 626 653	45 626 655	- 2
Clients et comptes rattachés	90 000		90 000	90 000	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	59 360		59 360	112 677	- 53 317
. Autres	960 160		960 160	830 708	129 452
Disponibilités	55 376		55 376	80 614	- 25 238
TOTAL (II)	1 164 896		1 164 896	1 113 998	50 898
TOTAL ACTIF (0 à V)	46 791 550		46 791 550	46 740 654	50 896

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)	du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)	Variation
Capital social ou individuel (dont versé :)	4 635 476	4 635 476	
Réserve légale	463 547	463 547	
Autres réserves		682 921	- 682 921
Report à nouveau	-814 567		- 814 567
Résultat de l'exercice	-208 126	-1 497 488	1 289 362
Provisions réglementées	669 859	410 837	259 022
TOTAL (I)	4 746 190	4 695 294	50 896
. Emprunts	42 000 000	42 000 000	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 360	30 360	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	15 000	15 000	
TOTAL (IV)	42 045 360	42 045 360	
TOTAL PASSIF (I à V)	46 791 550	46 740 654	50 896

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)			du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Production vendue services	300 000		300 000	225 000	75 000	33,33
Chiffres d'affaires Nets	300 000		300 000	225 000	75 000	33,33
Total des produits d'exploitation (I)			300 000	225 000	75 000	33,33
Autres achats et charges externes			87 446	36 925	50 521	136,82
Impôts, taxes et versements assimilés			25		25	N/S
Autres charges			0	1	- 1	-100
Total des charges d'exploitation (II)			87 471	36 925	50 546	136,89
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			212 529	188 075	24 454	13,00
Produits financiers de participations			2 153 160		2 153 160	N/S
Autres intérêts et produits assimilés			41 293	81 563	- 40 270	-49,37
Total des produits financiers (V)			2 194 453	81 563	2 112 890	N/S
Intérêts et charges assimilées			2 356 146	1 572 859	783 287	49,80
Total des charges financières (VI)			2 356 146	1 572 859	783 287	49,80
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-161 694	-1 491 296	1 329 602	89,16
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			50 835	-1 303 221	1 354 056	103,90

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois)	du 01/01/2023 au 30/09/2023 (09 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations en capital	63		63	N/S
Total des produits exceptionnels (VII)	63		63	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2		2	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	259 022	194 266	64 756	33,33
Total des charges exceptionnelles (VIII)	259 024	194 266	64 758	33,33
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-258 961	-194 266	- 64 695	33,30
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 494 516	306 563	2 187 953	713,70
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	2 702 642	1 804 051	898 591	49,81
RESULTAT NET	-208 126	-1 497 488	1 289 362	86,10

Annexes 2024

PREAMBULE

L'exercice social clos le 30/09/2024 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 30/09/2023 avait une durée de 09 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 46 791 549,61 E.

Le résultat net comptable est une perte de 208 125,75 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 23/12/2024 par les dirigeants.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements dérogatoires : ils sont calculés par différence entre l'amortissement fiscal et l'amortissement économique des biens concernés par cette méthode.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Annexes 2024 (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 45 626 653

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations financières	45 626 653		2	45 626 653
TOTAL	45 626 653		2	45 626 653

Amortissements et provisions d'actif =

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
------------------------------	---------------	--------------	------------	--------------

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
------------------------------	---------	----------	--------------	-------

Etat des créances = 1 109 520

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif circulant & charges d'avance	1 109 520	1 109 520	
TOTAL	1 109 520	1 109 520	

Produits à recevoir par postes du bilan = 41 293

Produits à recevoir	Montant
Autres créances	41 293
TOTAL	41 293

Annexes 2024 (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 4 635 476

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	4635476	1,00	4 635 476
Titres en fin d'exercice	4635476	1,00	4 635 476

Provisions = 669 859

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées	410 837	259 022			669 859
TOTAL	410 837	259 022			669 859

Etat des dettes = 42 045 360

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	42 000 000		42 000 000	
Fournisseurs	30 360	30 360		
Dettes fiscales & sociales	15 000	15 000		
TOTAL	42 045 360	45 360	42 000 000	

Charges à payer par postes du bilan = 29 880

Charges à payer	Montant
Fournisseurs	29 880
TOTAL	29 880

Informations complémentaires sur le bilan passif

- EMERAUDE INVEST a souscrit à un emprunt de 42 000 000- auprès du crédit agricole pour financer l'acquisition de titres de la société Iroise Bellevie.
- Le prêt in fine sera remboursé au terme de 5 années soit le 28 février 2027.
- L'emprunteur pourra demander une prorogation de la date d'échéance finale pour la totalité du crédit au plus tôt 120 jours et au plus tard 30 jours avant :
- A) la date intervenant 3 ans après la date de signature pour une période additionnelle d'un an,
 - B) la date intervenant 4 ans après la date de signature pour une période additionnelle d'un an, ou en l'absence de demande d'extension à la date du 3ème anniversaire ou si la première extension n'a pas été acceptée par les prêteurs, pour une période additionnelle de 2 ans.
- Caution de sa filiale IB sur des emprunts bancaires contractés par celle-ci - ex emprunt en juin 2023 de IB auprès du LCL pour 450 KEUR sur 7 ans (opérations/opco) et 1050 KEUR sur 15 ans(immobilier/propco)
 - Nantissements de titres IB comme garantie auprès des prêteurs bancaires dans le cadre de l'emprunt in fine

Annexes 2024 (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires = 300 000

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Prestations de services	300 000	100,00 %
TOTAL	300 000	100.00 %

Annexes 2024 (suite)

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Honoraires des Commissaires Aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	10 000
TOTAL	10 000

Annexes 2024 (suite)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

Produits à recevoir = 41 293

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Interets courus(455800)	41 293
TOTAL	41 293

Charges à payer = 29 880

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs(408100)	29 880
TOTAL	29 880

Annexes 2024 (suite)

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Tableau

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
IROISE BELLEVIE	106 858 640	23 827 390	60					1 616 452	4 672 120	2 153 160
Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
- Filiales non reprises en A:										
Participations non reprises en A:										

Observations complémentaires

AUDIRHIN

FIBA SAS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Exercice clos le 30.09.24

IB DEVELOPEMENT (anciennement EMERAUDE INVEST)

Société par actions simplifiée

Capital social : 4.635.476 €

27, rue de Longchamp

92200 NEUILLY SUR SEINE

908 574 007 R.C.S. NANTERRE

AUDIRHIN

1 RUE DE BERLIN

68350 BRUNSTATT - DIDENHEIM

COMMISSAIRE AUX COMPTES

FIBA SAS

7 AVENUE DE L'EUROPE

67300 SCHILTIGHEIM

COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
Exercice clos le 30.09.24

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés d'IB DEVELOPEMENT SAS relatifs à l'exercice clos le 30.09.2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de Commerce et par le Code de Déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} octobre 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes consolidés.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Présidente.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- ♦ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ♦ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ♦ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

AUDIRHIN**FIBA SAS**

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ♦ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ♦ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Brunstatt-Didenheim et à Schiltigheim, le 27 mars 2025

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

AUDIRHIN**FIBA SAS**

Signé par :
Julien FURSTENBERGER
1D970716E89B492...

Julien FURSTENBERGER

DocuSigned by:
X. Courteaux
72A9E02E04F0485...

Xavier COURTEAUX

Groupe IB DEVELOPEMENT

Société par action simplifiée au capital social de 4 635 476 euros
Siège social : 27 rue de Longchamp, 92200 Neuilly-sur-Seine

Comptes Consolidés

Exercice clos au 30 SEPTEMBRE 2024

Référentiel ANC 2020-01

SOMMAIRE

BILAN CONSOLIDÉ	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	4
TABLEAU DE VARIATION DES FLUX DE TRESORERIE	5
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	6
ANNEXE	7
1. PRESENTATION DU GROUPE	8
2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	8
3. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'ÉVALUATION	9
4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	13
5. NOTES SUR LE BILAN	14
6. NOTES LE COMPTE DE RESULTAT	20

BILAN CONSOLIDÉ *en milliers d'euros*

	30/09/2024		30/09/2023		
	Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes	Note
Immobilisations incorporelles	167 198	(556)	166 642	160 316	5.1
<i>dont écart d'acquisition</i>	165 222	0	165 222	158 893	
Immobilisations corporelles	201 213	(83 177)	118 036	115 609	5.2
Immobilisations financières	717	0	717	693	5.3
Total Actif Immobilisé	369 128	(83 733)	285 395	276 617	
Stocks et en-cours	211	0	211	213	5.4
Clients et comptes rattachés	9 556	(3 130)	6 426	5 883	5.5
Autres créances et comptes de régularisation	7 142	0	7 142	7 985	5.6
Valeurs mobilières de placement	512	(59)	453	413	5.7
Disponibilités	12 740	0	12 740	13 050	5.7
Total Actif	399 290	(86 922)	312 368	304 162	
Capital			4 635	4 635	5.8
Réserves			18 081	10 183	
Résultat de l'exercice			9 334	8 371	
Total Capitaux Propres			32 050	23 189	
Intérêts hors groupe			56 687	54 615	
Provisions pour risques et charges			20 815	23 278	5.9
Emprunts et dettes financières			150 883	160 914	5.10
Fournisseurs et comptes rattachés			8 929	8 067	
Autres dettes et comptes de régularisation			43 004	34 099	5.11
Total Passif			312 368	304 162	

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE *en milliers d'euros*

	30/09/2024	30/09/2023	Note
Chiffre d'affaires	90 548	80 861	6.1
Autres produits d'exploitation	43 642	39 191	6.2
Achats consommés	(23 343)	(20 584)	6.3
Charges externes	(13 419)	(13 526)	6.4
Charges de personnel	(61 435)	(56 866)	6.5
Impôts et taxes	(4 177)	(4 145)	6.6
Dotations aux amortissements et provisions	(15 635)	(12 220)	6.7
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	16 182	12 712	
Reprise (Dotations) aux amortissements des écarts d'acquisition	5 810	5 810	
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissement et dépréciations des écarts d'acquisition	21 991	18 521	
Charges et produits financiers	(5 665)	(5 398)	6.8
Charges et produits exceptionnels	197	775	6.9
Impôt sur les bénéfices	(3 352)	(2 681)	6.10
Résultat net des entreprises intégrées	13 171	11 217	
Résultat net de l'ensemble consolidé	13 171	11 217	
Intérêts minoritaires	3 837	2 846	
Résultat net (part du groupe)	9 334	8 371	
Résultat par action	2,0135	1,8058	
Résultat dilué par action	2,0135	1,8058	

TABLEAU DE VARIATION DES FLUX DE TRESORERIE *en milliers d'euros*

	30/09/2024	30/09/2024
<u>Flux de trésorerie liés à l'activité</u>		
Résultat net consolidé	13 171	11 217
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions	6 800	4 780
Variation des impôts différés	-1 193	-1 251
Plus/moins values de cession	-48	-351
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (générées par l'activité)	18 730	14 394
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	11 498	7 394
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)	30 228	21 787
<u>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</u>		
Acquisitions d'immobilisations	-9 649	-8 833
Cession ou réduction d'immobilisations	144	610
Incidence des variations de périmètre	-8 484	-1 553
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	-17 989	-9 776
<u>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</u>		
Dividendes versés aux actionnaires minoritaires	-1 456	0
Augmentation de capital	0	1 000
Emission d'emprunts	4 706	4 820
Remboursement d'emprunts	-15 984	-15 761
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	-12 734	-9 942
Variation de trésorerie (A + B + C)	-495	2 070
Trésorerie d'ouverture	13 248	11 177
Trésorerie de clôture	12 752	13 248

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES *en milliers d'euros*

PART DU GROUPE	CAPITAL	RESERVES CONSOLIDES	RESULTAT CONSOLIDE	TOTAL Groupe	Réserves Minoritaires	TOTAL
SITUATION AU 31 décembre 2022	4 635	(1 066)	10 657	14 227	51 371	65 598
Affectation du résultat		10 657	(10 657)	0		0
Résultat de l'exercice			8 371	8 371	2 846	11 217
Autres variations		592		592	398	989
SITUATION AU 30 septembre 2023	4 635	10 183	8 371	23 189	54 615	77 804
Affectation du résultat		8 371	(8 371)	0		0
Dividendes versés				0	(1 447)	(1 447)
Résultat de l'exercice			9 334	9 334	3 837	13 171
Autres variations		(473)		(473)	(318)	(791)
SITUATION AU 30 septembre 2024	4 635	18 081	9 334	32 050	56 687	88 737

ANNEXE

1. PRESENTATION DU GROUPE

Le Groupe « IB DEVELOPEMENT » anciennement nommé « Emeraude Invest » est un groupe de sociétés qui intervient dans le secteur médico-social en France et en Espagne, en tant qu'acteur auprès de la Personne Agée, qu'elle soit encore à son domicile ou qu'elle ait rejoint une RSS (Résidence Services Seniors) ou un EHPAD (Maison de Retraite médicalisée).

IB Developement détient le groupe Iroise Bellevie qui est un gestionnaire d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) et de RSS, et qui délivre aussi des services à des Personnes âgées vivant encore à domicile.

Au 30 sept 2024, le groupe est principalement implanté sur le Grand Ouest de la France autour de 26 EHPAD et 6 RSS. Il gère aussi 4 maisons de retraite en Espagne et 1 en Irlande. Une 5eme maison de retraite été acquise le 10 décembre 2024 en Espagne.

2. FAITS CARACTERISTIQUES

• EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

- En France, IROISE BELLEVIE a acquis un EHPAD d'une capacité d'accueil de 78 lits le 17 juin 2024, portant sa capacité totale à 1 891 lits d'EHPAD.
- En Irlande, la 1ere maison de retraite été acquise le 13 mai 2024.

• EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- En Espagne, une 5eme maison de retraite été acquise le 10 décembre 2024.

3. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'ÉVALUATION

Dans les notes relatives aux états financiers ci-après, les termes « Groupe IB DEVELOPEMENT », « le Groupe » et « IB DEVELOPEMENT » définissent le Groupe IB DEVELOPEMENT et ses filiales consolidées. L'utilisation du terme « SAS IB DEVELOPEMENT » caractérise la société mère du Groupe IB DEVELOPEMENT.

Sauf indication contraire, les informations chiffrées des tableaux sont données en milliers d'euros.

Les comptes consolidés du Groupe IB DEVELOPEMENT arrêtés au 30 septembre 2024 sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France et notamment le règlement n° 2020.01 du Comité de la Réglementation Comptable.

Les comptes consolidés au 30 septembre 2024 ont été établis en se basant sur les données consolidées du Groupe Iroise Bellevie et de la société Holding IB Developement en date du 30 septembre 2024.

Les comptes annuels des sociétés consolidées sont établis conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation pour le Groupe, conformément au règlement ANC 2020.01.

3.1. Principes généraux de consolidation

Date de clôture des comptes

Les sociétés consolidées ont arrêté leurs comptes au 30 septembre 2024.

Durée d'exercice

L'exercice clos le 30 septembre couvre une période de 12 mois pour toutes les entités intégrées dans les comptes consolidés.

Périmètre et méthodes de consolidation

- L'intégration globale

Les comptes des sociétés dans lesquelles IB DEVELOPEMENT a, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin de maîtriser leur activité sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale.

En particulier, ce pouvoir est présumé dans les sociétés dans lesquelles IB DEVELOPEMENT exerce directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote.

- L'intégration proportionnelle

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

- L'intégration par mise en équivalence

Les titres de participation des sociétés dans lesquelles IB DEVELOPEMENT exerce une influence notable sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle sans toutefois exercer un contrôle sur ces politiques. L'influence notable est présumée lorsque IB DEVELOPEMENT détient directement ou indirectement entre 20% et 50% des droits de vote de l'entité.

Les sociétés dont les titres ont été achetés uniquement en vue de leur cession ultérieure doivent être exclues du périmètre de consolidation.

3.2. Comptabilisation des acquisitions d'entreprises et des écarts d'acquisition

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de la juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur le revenu, les coûts ou la valeur de marché.

Lorsqu'elle est positive, la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée dans le bilan consolidé sous le poste « écarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale.

Des tests de dépréciation sont réalisés annuellement en utilisant la méthode des flux de trésorerie futurs après impôt et actualisés, établis sur 5 ans avec valeur terminale, en utilisant des hypothèses opérationnelles fondées sur l'expérience passée ainsi que sur les perspectives d'évolution du marché et tiennent compte du business plan de l'entreprise.

De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses ou objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Lorsqu'une dépréciation apparaît nécessaire, le montant comptabilisé est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur actuelle.

Lorsqu'elle est négative, la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée au compte "Provisions pour risques et charges" au passif du bilan et rapportée de façon linéaire au résultat sur une durée reflétant les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition soit au cas présent sur 5 ans.

3.3. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leur utilisation.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- Des logiciels amortis sur une durée de 3 ans
- Le site internet amorti sur 5 ans
- Les fonds commerciaux, non amorti

Le poste « autres immobilisations incorporelles » correspond à une autorisation d'exploiter 40 lits d'EPHAD.

3.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût historique d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les principales méthodes sont :

	Amortissement	Méthode d'amortissement
Construction	10 à 30 ans	Linéaire
Installations générales, agencements et aménagements divers	5 à 10 ans	Linéaire
Matériel et outillage industriels	2 à 8 ans	Linéaire
Matériel de transport	4 ans	Linéaire
Matériel bureau et informatique	3 à 5 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 8 ans	Linéaire

Les durées d'amortissements utilisées dans les comptes sociaux étaient conformes aux méthodes définies par le Groupe. Aucun retraitement d'homogénéisation n'a été réalisé.

Lorsqu'ils sont significatifs et destinés à être immobilisés, les crédits-bails mobiliers sont retraités afin de constater à l'actif du bilan des immobilisations amorties sur leur durée de vie économique et au passif du bilan des emprunts remboursés sur la même durée.

Lorsqu'au terme du contrat, le matériel est acquis à la valeur résiduelle, celle-ci est retraitée afin de constater à l'actif du bilan consolidé la valeur d'origine du matériel et les amortissements antérieurs.

3.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrites à leur coût historique d'acquisition. Une dépréciation est constatée si la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

3.6. Stocks

Les stocks sont évalués selon la méthode du coût d'acquisition.

3.7. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable, la valeur actuelle des créances étant déterminée au cas par cas en fonction d'éventuelles difficultés de recouvrement ou de l'exercice de procédures judiciaires ou contentieuses.

3.8. Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement incluent les disponibilités en caisse, les dépôts à vue et les placements à court terme très liquides, c'est-à-dire les placements qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Une dépréciation des valeurs mobilières de placement est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

3.9. Autres provisions

Des provisions sont constituées pour faire face aux coûts relatifs aux risques et charges en cours dans le Groupe. Elles sont estimées en tenant compte des hypothèses les plus probables ou en utilisant des méthodes statistiques, selon la nature des provisions.

3.10. Charges et produits exceptionnels

Les charges et produits exceptionnels sont constitués d'éléments qui, en raison de leur nature, de leur caractère inhabituel et de leur non-réurrence, ne peuvent être considérés comme inhérents à l'activité opérationnelle du Groupe.

3.11. Impôt sur les résultats – Impôts différés

La charge d'impôt sur les résultats correspond à la somme des impôts exigibles de chaque entité fiscale consolidée, corrigée des impositions différées. Un impôt différé est constaté à la clôture lorsqu'il existe une situation fiscale latente et que la situation fiscale de la société le permet.

La situation fiscale latente résulte :

- des impôts à payer sur certains montants inclus dans les capitaux propres qui, en raison de dispositions fiscales particulières, n'ont pas été soumis à l'impôt sur les sociétés ou ont fait l'objet d'une imposition à un taux réduit ;
- des impôts à payer ou payés d'avance, relatifs à certains produits ou charges inclus dans le résultat comptable d'un exercice, mais imposable ou déductible fiscalement au cours d'exercices différents.

Les impôts différés sont constatés à la suite des retraitements effectués sur les comptes consolidés, et notamment des retraitements d'harmonisation des principes comptables. En raison de leur non-déductibilité, aucun impôt différé n'est constaté sur les dotations aux amortissements des écarts d'évaluation et des écarts d'acquisition.

Le Groupe utilise la méthode du report variable selon laquelle les impôts différés sont calculés en appliquant les taux d'imposition votés à la date de clôture de l'exercice qui seront en vigueur à la date à laquelle ces différences se renverseront. En conséquence, pour cet exercice le taux utilisé pour les impôts différés est de 25%.

Les impôts différés ont été retenus sur une base nette par entité fiscale. Aucun impôt différé actif n'est calculé si la situation fiscale de la société ne permet pas d'envisager une imputation possible de ces impôts. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

3.12. Elimination des comptes et transactions réciproques

Les soldes et les transactions intra groupe ainsi que les pertes et profits résultant de transactions intra groupe sont éliminés dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés.

Les éliminations sont effectuées dans la limite du pourcentage d'intégration lorsque les opérations sont réalisées avec des sociétés intégrées proportionnellement.

4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2024, le périmètre de consolidation du Groupe IB DEVELOPEMENT se présente ainsi :

	sept-24		sept-23	
Société	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intérêt	Méthode de consolidation
IB DEVELOPEMENT	100,00%	Intégration Globale	100,00%	Intégration Globale
Groupe IROISE BELLEVIE	59,81%	Intégration Globale	59,81%	Intégration Globale

La société IB DEVELOPEMENT a été créé le 24/12/2021 et a acquis 59.81% des parts du Groupe Iroise en janvier et février 2022.

Le sous-groupe Iroise Bellevie est constitué de 67 sociétés, quasiment toutes détenues à 100% par la société mère du sous-groupe Iroise Bellevie.

5. NOTES SUR LE BILAN

Note 5.1 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	353	(332)	21	334	(311)	23
Autres immobilisations incorporelles	1 624	(224)	1 400	1 624	(224)	1 400
Ecart d'acquisition	165 222	0	165 222	158 893	0	158 893
TOTAUX	167 198	(556)	166 642	160 850	(535)	160 316

Tableau des immobilisations en valeur brute :

VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute début Ex.	Augmentations de l'Ex.	Cessions rebut de l'Ex.	Variation de périmètre	Valeur brute Fin Ex.
Concessions, brevets et droits similaires, brevets, licences	334	12	(21)	27	353
Autres immobilisations incorporelles	1 624	0	0	0	1 624
Ecart d'acquisition	158 893	6 329	0	0	165 222
TOTAUX	160 850	6 341	(21)	27	167 198

Tableau des amortissements :

AMORTISSEMENTS En milliers d'euros	Valeur brute début Ex.	Augmentations de l'Ex.	Cessions rebut de l'Ex.	Variation de périmètre	Valeur Fin Ex.
Concessions, brevets et droits similaires	(311)	(15)	21	(27)	(332)
Autres postes immo incorporelles	(224)	(0)	0	0	(224)
TOTAUX	(535)	(15)	21	(27)	(556)

Analyse du goodwill

Le poste écart d'acquisition correspond aux écarts d'acquisitions positifs constatés au niveau de la consolidation du sous-groupe Iroise Bellevue

Note 5.2 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Amort. / Prov.	Valeur nette	Valeur brute	Amort. / Prov.	Valeur nette
Terrains	15 097	0	15 097	14 710	0	14 710
Agencements et aménagements de terrains	307	(307)	0	294	(294)	0
Constructions	131 956	(54 086)	77 870	128 927	(47 632)	81 295
Installations techniques, matériel & outillage	11 437	(9 095)	2 341	8 953	(6 945)	2 008
Autres immobilisations corporelles	34 160	(19 689)	14 471	30 891	(16 723)	14 168
Immobilisations corporelles en cours	7 958	0	7 958	3 169	0	3 169
Avances et acomptes s/imm. corp.	299	0	299	259	0	259
TOTAUX	201 213	(83 177)	118 036	187 203	(71 594)	115 609

Tableau des immobilisations en valeur brute :

VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute début Ex.	Augment. de l'Ex.	Cessions rebuts de l'Ex.	Virement	Variation de périmètre	Valeur brute Fin Ex.
Terrains	14 710	0	0	(13)	400	15 097
Agencements et aménagements de terrains	294	0	0	13	0	307
Constructions	128 927	267	(11)	1 604	1 170	131 956
Installations techniques, matériel & outillage	8 953	852	(417)	93	1 956	11 437
Autres immobilisations corporelles	30 891	1 301	(385)	674	1 679	34 160
Immobilisations corporelles en cours	3 169	7 047	0	(2 259)	2	7 958
Avances et acomptes s/imm. corp.	259	151	0	(111)	0	299
TOTAUX	187 203	9 617	(813)	0	5 206	201 213

Tableau des amortissements :

AMORTISSEMENTS / PROVISIONS En milliers d'euros	Valeur brute début Ex.	Augment. de l'Ex.	Cessions rebuts de l'Ex.	Virement	Variation de périmètre	Valeur Fin Ex.
Agencements et aménagements de terrains	(294)	(13)	0	0	0	(307)
Constructions	(47 632)	(6 349)	11	0	(116)	(54 086)
Installations techniques, matériel & outillage	(6 945)	(1 007)	393	0	(1 535)	(9 095)
Autres immobilisations corporelles	(16 723)	(1 907)	271	0	(1 331)	(19 689)
TOTAUX	(71 594)	(9 275)	675	0	(2 983)	(83 177)

Note 5.3 – Immobilisations financières

Les évolutions des immobilisations financières au 30 septembre 2024 s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Prov.	Valeur nette	Valeur brute	Prov.	Valeur nette
Autres participations	7	0	7	7	0	7
Titres immobilisés	106	0	106	104	0	104
Prêts, cautionn. & aut. Créances	604	0	604	582	0	582
TOTAUX	717	0	717	693	0	693

VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute début Ex.	Augment. de l'Ex.	Diminutions de l'Ex.	Variation de périmètre	Valeur brute Fin Ex.
Autres participations	7	0	(0)	0	7
Titres immobilisés	104	3	(1)	0	106
Prêts, cautionn. & aut. Créances	582	17	(10)	15	604
TOTAUX	693	20	(10)	15	717

Note 5.4 – Stocks et en-cours

Le poste stocks et en-cours se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024			30/09/2023		
	Valeur brute	Prov.	Valeur nette	Valeur brute	Prov.	Valeur nette
Matière premières et autres approvisionnement	207	0	207	213	0	213
Produits finis et intermédiaires	4	0	4	0	0	0
TOTAUX	211	0	211	213	0	213

Aucune provision sur stock n'est constatée.

Note 5.5 - Clients et comptes rattachés

Le poste clients et comptes rattachés se décompose comme suit :

VALEUR BRUTE En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Clients et comptes rattachés	9 556	8 222
TOTAL	9 556	8 222

Les créances donnent lieu, le cas échéant, à l'enregistrement de provisions pour dépréciation déterminées, client par client, en fonction de l'appréciation du risque de non-recouvrement.

Note 5.6 – Échéancier des créances

Les créances s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Fournisseurs - avances et acomptes	51	61
Créances sur personnel & org. sociaux	56	62
Créances fiscales	2 048	2 117
Comptes courants	1 861	2 184
Autres créances	2 312	2 681
Frais d'émission d'emprunt (charges à répartir)	189	272
Charges constatées d'avance	626	608
Total	7 142	7 985

L'échéancier des créances se présente ainsi :

En milliers d'euros	30/09/2024	Moins d'1 an	Plus d'1 an
Autres participations	7	0	7
Titres immobilisés	106	0	106
Prêts, cautionn. & aut. Créances	604		604
SOUS TOTAL Créances d'actif immobilisé	717	0	717
Clients (valeur brute)	9 556	9 556	
Fournisseurs - avances et acomptes	51	51	
Créances sur personnel & org. sociaux	56	56	
Créances fiscales	2 048	2 048	
Comptes courants	1 861	1 861	
Autres créances	2 312	2 208	105
Frais d'émission d'emprunt (charges à répartir)	189	189	
Charges constatées d'avance	626	626	
SOUS TOTAL CREANCES d'exploitation	7 142	7 037	105
TOTAL CREANCES	17 416	16 594	822

Les autres créances donnent lieu, le cas échéant, à l'enregistrement de provisions pour dépréciation déterminées, créanciers par créanciers, en fonction de l'appréciation du risque de non-recouvrement.

Note 5.7 – Valeur mobilière de placement et disponibilités

Les disponibilités s'analysent comme suit :

VALEUR BRUTE		
En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Valeurs mobilières de placement	512	512
Provisions/VMP	(59)	(99)
Trésorerie	12 740	13 050
Disponibilités	13 193	13 464

Note 5.8 - Capital

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Capital	4 635	4 635
Total	4 635	4 635

<i>Part sociale</i>	30/09/2024	30/09/2023
Nombre de titres	4 635 476	4 635 476
Valeur nominale en Euros	1	1

Note 5.9 – Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2023	Dotation	Reprise	Variation de périmètre	30/09/2024
Autres provisions pour charges	5 849	5 176	(1 851)	21	9 196
Ecart d'acquisition négatif	17 429	0	(5 810)	0	11 619
TOTAL	23 278	5 176	(7 661)	21 041	20 815

Les autres provisions pour charges sont relatives à des litiges salariés pour 580k€, des litiges fournisseurs pour 93k€, des litiges divers et autres provisions pour risques et charges pour le complément. Elles concernent exclusivement les sociétés détenues par le sous-groupe Iroise Bellevie.

L'écart d'acquisition négatif est généré par l'acquisition du sous-groupe Iroise Bellevie par la SAS IB Developement. Celui-ci est repris sur une période de 5 années (reprise de 5 810k€ par année).

Modalité de détermination de l'écart d'acquisition négatif

		en k€
(1)	Prix d'acquisition	45 208
<i>a</i>	Situation nette à la date d'acquisition	124 153
<i>b</i>	% d'acquisition	59,81%
(2) = <i>a</i> * <i>b</i>	Quote-part de Situation nette acquise	74 256
(2)-(1)	Ecart d'acquisition négatif	-29 048
	Amortissement Badwill (repris sur 5 ans)	17 429
	Ecart d'acquisition négatif à la clôture	-11 619

Note 5.10 - Dettes financières

Les dettes financières et leurs variations se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>						
	30/09/2023	Augmentation	Diminution	Variation	Variation de périmètre	30/09/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	156 051	4 294	(15 984)	0	1 022	145 384
Autres emprunts et dettes assimilés	4 647	411	0	0	0	5 058
Concours bancaires (trésorerie passive)	216	0	0	226	0	441
Total Emprunts dettes financières	160 914	4 706	(15 984)	226	1 022	150 883

Dans le cadre de l'acquisition du sous-groupe Iroise Bellevie, un emprunt de 42M€ a été souscrit. Cet emprunt devait initialement être remboursé in fine sur 5 ans, en 2027. La société a obtenu l'accord des prêteurs pour étendre sa maturité d'un an à 2028.

Cet emprunt est assorti de covenants.

Note 5.11 – Échéances des Dettes

Les dettes s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30.09.2024	30.09.2023
Avances, acomptes reçus sur commandes	8	105
Dettes sociales et fiscales	10 112	9 929
Impôts différés - passif	2 692	3 710
Etat - impôts sur les bénéfices	612	0
Comptes courants passif	27 054	18 298
Dettes s/ acquis. d'actifs	1 010	1 092
Autres dettes diverses	1 283	538
Ecart de conversion passif	0	0
Produits constatés d'avance	235	426
Total autres dettes et comptes de régularisation	43 004	34 099

L'échéancier des dettes s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	145 384	59 740	50 438	35 205
Autres emprunts et dettes assimilés	5 058	5 058		
Concours bancaires (trésorerie passive)	441	441		
Fournisseurs et compte rattachés	8 929	8 929		
Avances, acomptes reçus sur commandes	8	8		
Dettes sociales et fiscales	10 112	10 112		
Impôts différés - passif	2 692	0	2 692	
Etat - impôts sur les bénéfices	612	612		
Comptes courants passif	27 054	27 054		
Dettes s/ acquis. d'actifs	1 010	1 010		
Autres dettes diverses	1 283	1 283		
Ecart de conversion passif	0	0		
Produits constatés d'avance	235	235		
Sous-total Autres dettes et comptes de régularisation	43 004	40 312	2 692	0
TOTAL DETTES	202 816	114 481	53 131	35 205

6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 6.1 – Chiffre d'Affaires consolidés du Groupe

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est réparti de la façon suivante :

En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Ventes de marchandises	19	19
Production vendue de services	82 419	72 441
Produits des activités annexes	8 111	8 400
Total	90 548	80 861

Note 6.2 – Autres produits d'exploitation

Le détail des autres produits d'exploitation s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2024	30/09/2023
Production immobilisée	6 395	4 064
Reprise sur provisions d'exploitation	1 709	714
Rep./Dépr. sur actif circulant	308	245
Subventions d'exploitation	100	148
Autres produits et transfert de ch. d'exploitation	35 130	34 020
Total	43 642	39 191

Les montants versés par les ARS au titre de la « dotation soins » sont comptabilisés en transfert de charges d'exploitation ». Ils figurent à la ligne « Autres produits et transfert charges d'exploitation » du compte de résultat consolidé. Au titre de l'exercice, le montant global des dotations soins s'élève à 34M€.

Note 6.3 – Achats consommés

Le détail des achats consommés s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30.09.2024	30.09.2023
Achats de marchandises	32	120
Achats d'études et prestations de services	72	122
Autres achats	6 395	4 064
Achats non stockés de matières et fournitures	5 844	5 688
Variation stocks de marchandises	0	7
Achat m.p., fournit. & aut. appro.	10 995	10 599
Var. stocks mp, fournit. & autres appro.	6	(15)
Achats consommés	23 343	20 584

Note 6.4 – Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Sous-traitance	911	969
Locations et charges locatives	4 422	4 384
Entretien et réparations	2 519	2 115
Autres services	371	195
Rémunération d'intermédiaires & honoraires	3 284	3 519
Transports	8	14
Autres charges externes	1 684	2 280
Autres charges d'exploitation	221	50
Charges externes	13 419	13 526

Note 6.5 – Charges de personnel

Le détail des charges de personnel s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Rémunération du personnel	46 868	43 318
Charges sociales	14 567	13 548
Charge de personnel	61 435	56 866

Note 6.6 – Impôts et taxes

Le détail des impôts et taxes s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Autres impôts et taxes	4 177	4 145
Impôts et taxes	4 177	4 145

Note 6.7 – Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

Les dotations aux amortissements et provisions d'exploitation s'analysent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Dotations aux amortissements immobilisations	9 277	8 951
Dotations aux provisions sur charges à répartir	84	84
Dotations / provisions d'exploitation	5 176	2 492
Dotations aux provisions sur actif circulant	1 098	692
Total Dotations aux provisions	15 635	12 220

Note 6.8 – Analyse du résultat financier

Le poste résultat financier se décompose ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Dividendes des autres participations	8	57
Produits sur créances et VMP	22	0
Reprises sur provisions, transfert de charges	40	0
Autres intérêts et produits assimilés	35	142
Produits financiers	104	199
Intérêts et charges assimilées	5 769	5 292
Pertes sur créances financières et VMP	0	206
Autres charges financières	0	(0)
Dotations financières aux amortissements et provisions	0	99
Charges financières	5 769	5 597
Résultat financier	(5 665)	(5 398)

Note 6.9 – Analyse du résultat exceptionnel

Le poste résultat exceptionnel s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Produits de cessions d'immobilisation	138	610
Autres produits exceptionnels	338	548
Reprises provisions, transferts charges	143	150
Produits exceptionnels	619	1 309
VNC des immobilisations cédées	90	259
Autres charges exceptionnelles	319	258
Dotations exceptionnelles aux amort. et provisions	13	16
Charges exceptionnelles	422	533
Résultat exceptionnel	197	775

Note 6.10 – Impôts différés et Impôts sur les résultats**Charge d'impôt au compte de résultat**

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	30/09/2024	30/09/2023
Impôts exigibles	(4 545)	(3 933)
Impôts différés	1 193	1 251
(Charges) Produits d'impôt	(3 352)	(2 681)

Note 6.11 – EBITDA Consolidé

	30/09/2024	30/09/2023
Chiffre d'affaires	90 548	80 861
Autres produits d'exploitation (hors reprise/amt et prov)	41 625	38 232
Achats consommés	(23 343)	(20 584)
Charges externes	(13 419)	(13 526)
Charges de personnel	(61 435)	(56 866)
Impôts et taxes	(4 177)	(4 145)
EBITDA CONSOLIDE	29 800	23 972

Note 6.12 – Engagement de retraite

Les engagements des sociétés du groupe à l'égard des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière ont été calculés. L'estimation des droits acquis par les salariés à la date de clôture de l'exercice est faite selon la méthode prospective. Cette estimation tient compte notamment d'hypothèse d'espérance de vie (table INSEE), de rotation des effectifs, d'un taux d'actualisation et d'un taux de progression des salaires.

Les différents paramètres retenus à la clôture de l'exercice pour calculer ces engagements sont :

- Taux d'actualisation : 3.20 %
- Table de mortalité : INSEE 2024
- Départ volontaire : à 67 ans
- Turn-over : fort

A la clôture de l'exercice, les engagements de retraite étaient estimés à la somme de 1.372 k€, contre 1 294 k€ à la clôture de l'exercice précédent.

La baisse des engagements d'un an sur l'autre s'explique principalement par la hausse du taux d'actualisation.

Note 6.13 – Effectif

L'effectif moyen est de 1 445 personnes équivalent temps plein contre 1 331 personnes au cours de l'exercice précédent.

Note 6.14 – Honoraires des commissaires aux comptes

Sur l'exercice 2024, les honoraires des commissaires aux comptes se sont élevés à 76 k€.

Note 6.15 – Rémunération des dirigeants

Sous couvert de l'article 24-18 du décret du 29/11/83 aucune information ne sera communiquée car cela permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

Note 6.16 – Engagements hors bilan

- **Engagements donnés**

IB Developement

- Caution de sa filiale IB sur des emprunts bancaires contractés par celle-ci - ex emprunt en juin 2023 de IB auprès du LCL pour 450 KEUR sur 7 ans (opérations/opco) et 1050 KEUR sur 15 ans (immobilier/propco)
- Nantissements de titres IB comme garantie auprès des prêteurs bancaires dans le cadre de l'emprunt in fine

IROISE BELLEVIE et Palier de sous-consolidation « France » :

En garantie des emprunts contractés par la société FONCIERE IROISE BELLEVIE pour le financement des participations dans :

- SCI AO BRION : nantissement au profit du CREDIT AGRICOLE pour 920 K€ ;
- SCI AO BELLEFONTAINE : nantissement au profit la SOCIETE GENERALE pour 1 552 K€ ;
- SCI AO BELLEFONTAINE : nantissement au profit de la BRED pour 1 540 K€ ;
- SCI AO BELLEFONTAINE : nantissement au profit de la BECM pour 1 339 K€ ;
- SCI AO UZOS : nantissement au profit du CREDIT AGRICOLE pour 716 K€ ;
- SCI AO UZOS : nantissement au profit de la BECM pour 720 K€ ;
- SCI AO UZOS : nantissement au profit du CREDIT COOPERATIF pour 715 K€ ;

En garantie des emprunts souscrits par ses filiales, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE a procédé au nantissement des titres suivants :

- SCI AO AIGRE 2 : nantissement au profit de la BPI pour 1 608 K€ ;
- SCI AO AUCH : nantissement au profit de la BPI pour 2 565 K€ ;
- SCI AO COZES : nantissement au profit de la BPI pour 824 K€ ;
- SCI AO COZES : nantissement au profit de BNP PARIBAS pour 742 K€ ;
- SCI AO IDRON : nantissement au profit de la BPI pour 2 817 K€ ;
- SCI AO IDRON : nantissement au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 735 K€ ;
- SCI AO LIBOURNE : nantissement au profit de la BPI pour 2 131 K€ ;
- SCI AO MAZINGARBE : nantissement au profit de la BPI pour 1 471 K€ ;

AGE D'OR AIGRE 2

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR AIGRE 2 pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 456 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 1 608 K€ ;

AGE D'OR ARTIX

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR ARTIX pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT COOPERATIF pour 959 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers au profit du CREDIT AGRICOLE pour 980 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers au profit de la BECM pour 965 K€ ;

AGE D'OR AUCH

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR AUCH pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 260 K€
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 565 K€

AGE D'OR DE BELLEFONTAINE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BELLEFONTAINE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de BNP PARIBAS pour 764K€ ;

AGE D'OR DE BLAYE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BLAYE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 060 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de banque SG (ex banque Courtois) pour 1 791 K€ ;

AGE D'OR DE BRION

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BRION pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 578 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de la CAISSE D'EPARGNE pour 1 013 K€ ;

AGE D'OR DE COZES

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE COZES pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 824 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de BNP PARIBAS pour 742 K€ ;

AGE D'OR DE DAMMARIE-LES-LYS

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE DAMMARIE-LES-LYS pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 2 845 K€ ;
- Hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE POPULAIRE pour 2 849 K€ ;

AGE D'OR IDRON

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR IDRON pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 817 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 2 735 K€ ;

AGE D'OR DE LABOISSIERE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BNP PARIBAS pour 1 480 K€ ;

AGE D'OR DE LIBOURNE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LIBOURNE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT AGRICOLE pour 1 994 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 2 131 K€ ;

AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAISONS LAFFITTE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 996 K€ ;

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT LYONNAIS pour 2 017 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 2 012 K€ ;

AGE D'OR DE MAZINGARBE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAZINGARBE pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BNP PARIBAS pour 1 322 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 1 472 K€ ;

AGE D'OR DE PAU

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE PAU pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Pyrénées Gascogne pour 3 520 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 3 083 K€ ;

AGE D'OR DE SAINT GRATIEN

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE SAINT GRATIEN pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CIC pour 731 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BPI pour 156 K€ ;

AGE DE D'OR DE TOSNY

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE TOSNY pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la BECM pour 1 944 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la SOCIETE GENERALE pour 1 926 K€ ;
- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT COOPERATIF pour 1 925 K€ ;

AGE D'OR DE VILLEREAU

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE VILLEREAU pour le financement de l'ensemble immobilier :

- Privilège des prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT COOPERATIF pour 2 059 K€ ;

Engagements reçus :

Ces engagements reçus couvrent principalement les engagements de la société mère Iroise Bellevie mais aussi dans certains cas les engagements pris par les filiales Jardins d'Iroise.

Cautions personnelles et solidaires ou garantie autonome des associés :
Solde de l'emprunt restant dû : 1 534 423 €

Le prêt "accroissement d'activité" souscrit par Iroise Bellevie auprès de BPI d'un montant de 5 000 000€ à l'origine bénéficie d'une garantie à hauteur de 50% de la part du Fonds National des Prêts de Renforcement du Haut de Bilan

Solde de l'emprunt au 30/09/24 = 250 000 €

Soit un engagement reçu de 125 000 €

Le prêt "Renforcement structure financière" souscrit par Iroise Bellevie auprès de BPI d'un montant de 5 000 000 € à l'origine bénéficie d'une garantie à hauteur de 50% de la part du Fonds National des Prêts de Renforcement du Haut de Bilan

Solde de l'emprunt au 30/09/24 = 4 250 000 €

Soit un engagement reçu de 2 125 000 €

AGE D'OR DE BLAYE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE BLAYE pour le financement de la construction de l'ensemble immobilier, les sociétés ASVA CONSEIL, J2A DEVELOPPEMENT, SCI FONCIERE IROISE BELLEVIE et MAT IMMO BEAUNE sont engagées en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de la BPI pour 2 060 K€ ;
- Caution solidaire au profit de la Banque SG (ex Banque Courtois) pour 1 791 K€ ;

AGE D'OR DE COZES

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE COZES pour le financement de l'ensemble immobilier, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE (caution substituée de MAT IMMO BEAUNE et 2M PROMOTION) est engagée en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de la BPI pour 824 K€ ;
- Caution solidaire au profit de BNP PARIBAS pour 742 K€ ;

AGE D'OR DE LABOISSIERE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE LABOISSIERE pour le financement de l'ensemble immobilier, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE (caution substituée de ASVA CONSEIL et J2A DEVELOPPEMENT) est engagée en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de BNP PARIBAS pour 1 480 K€ ;

AGE D'OR DE MAZINGARBE

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE MAZINGARBE pour le financement de l'ensemble immobilier, la société FONCIERE IROISE BELLEVIE (caution substituée de ASVA CONSEIL et J2A DEVELOPPEMENT) est engagée en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit de BNP PARIBAS pour 1 322 K€ ;

AGE D'OR DE SAINT GRATIEN

En garantie des emprunts contractés par la société AGE D'OR DE SAINT GRATIEN pour le financement de l'ensemble immobilier, les associés Philippe PECULIER, Benoît POTTIER et Jean-François POTTIER sont engagés en qualité de caution solidaire au profit des organismes bancaires :

- Caution solidaire au profit du CIC pour 731 K€ ;

- Caution solidaire au profit de la BPI pour 156 K€ ;