

# CELEOS

## GROUPE

Société Anonyme au capital de 1.200.000 €  
Siège social : Centre d'Affaires Eleusis, 1 rue Pierre et Marie Curie, 22190 Plérin  
412 642 829 R.C.S. Saint-Brieuc

## DOCUMENT DE BASE



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-23, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 21 avril 2006 sous le numéro I.06-037. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-I du Code Monétaire et Financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Ce document est disponible sans frais au siège social de la Société ainsi qu'en version électronique sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de la Société ([www.groupeceleos.com](http://www.groupeceleos.com)).

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>6</b>
1.1.	PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE BASE .	6
1.2.	ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE BASE .....	6
1.3.	RESPONSABLES DE L'INFORMATION .....	6
<b>2.</b>	<b>CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....</b>	<b>7</b>
2.1.	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES .....	7
2.2.	COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS .....	7
2.3.	INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUEVES .....	7
<b>3.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>9</b>
4.1.	RISQUES DE MARCHE .....	9
4.1.1.	Risque de taux d'intérêt.....	9
4.1.2.	Risque de liquidités .....	9
4.1.3.	Risque de change.....	9
4.1.4.	Risque actions .....	10
4.1.5.	Risques liés à l'absence de cotation antérieure et fluctuation des cours .....	10
4.2.	RISQUES JURIDIQUES .....	10
4.2.1.	Risques liés à la réglementation applicable.....	10
4.2.2.	Risques liés à des actions judiciaires intentées à son encontre.....	11
4.2.3.	Procédures en cours.....	11
4.3.	RISQUES SPECIFIQUES LIES AUX ACTIVITES DE LA SOCIETE.....	11
4.3.1.	La situation économique régionale et nationale .....	11
4.3.2.	La disponibilité des financements .....	12
4.3.3.	Le marché foncier.....	12
4.3.4.	Les régimes fiscaux en vigueur .....	12
4.3.5.	La variation des taux d'intérêt.....	12
4.3.6.	Les autorisations administratives .....	13
4.3.7.	La sous-traitance .....	13
4.3.8.	La concurrence .....	13
4.3.9.	La pollution et qualité des sols .....	13
4.3.10.	La découverte de vestiges archéologiques .....	13
4.4.	ASSURANCES .....	14

4.4.1.	Politique en matière d'assurances .....	14
4.4.2.	Contrats d'assurance de la Société .....	14
4.4.3.	Risques liés aux assurances .....	15
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1.</b>	<b>HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....</b>	<b>16</b>
5.1.1.	Dénomination sociale et nom commercial de la Société.....	16
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....	16
5.1.3.	Date de constitution et durée .....	16
5.1.4.	Siège social de la Société, forme juridique et législation régissant ses activités.....	16
5.1.5.	Événements importants dans le développement des activités de la Société.....	16
<b>5.2.</b>	<b>INVESTISSEMENTS .....</b>	<b>17</b>
5.2.1.	Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices .....	17
5.2.2.	Principaux investissements en cours et mode de financement.....	18
5.2.3.	Principaux investissements à venir.....	18
<b>6.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS.....</b>	<b>19</b>
<b>6.1.</b>	<b>DESCRIPTIF SOMMAIRE DU GROUPE .....</b>	<b>19</b>
6.1.1.	Présentation résumée de l'activité du Groupe .....	19
6.1.2.	Stratégie résumée du Groupe .....	20
6.1.3.	Présentation des sociétés du Groupe .....	21
6.1.4.	Présentation des relations mère-filiales .....	22
<b>6.2.</b>	<b>DESCRIPTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE.....</b>	<b>23</b>
6.2.1.	L'activité Logement - Lotissement .....	23
6.2.2.	L'activité Entreprise .....	36
6.2.3.	L'activité Gestion locative .....	39
6.2.4.	L'activité Foncière .....	41
<b>6.3.</b>	<b>PRINCIPAUX MARCHES.....</b>	<b>43</b>
6.3.1.	Le marché du logement neuf.....	43
6.3.2.	Les facteurs favorisant une demande croissante de logements .....	46
6.3.3.	Le marché de l'immobilier d'entreprise en France .....	51
<b>7.</b>	<b>ORGANIGRAMME .....</b>	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS .....</b>	<b>54</b>
<b>8.1.</b>	<b>LOCAUX OCCUPES PAR LA SOCIETE .....</b>	<b>54</b>
<b>8.2.</b>	<b>ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>55</b>
<b>9.</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT .....</b>	<b>56</b>
<b>9.1.</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES EXERCICES 2005 ET 2004 ..</b>	<b>56</b>
9.1.1.	Chiffre d'affaires par activité .....	56
9.1.2.	Résultat d'exploitation .....	56
9.1.3.	Résultat financier.....	57

9.1.4.	Résultat net comptable .....	57
<b>9.2.</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES EXERCICES 2004 ET 2003 ..</b>	<b>57</b>
9.2.1.	Chiffre d'affaires par activité .....	57
9.2.2.	Résultat d'exploitation .....	58
9.2.3.	Résultat financier.....	58
9.2.4.	Résultat net comptable .....	58
<b>10.</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX .....</b>	<b>59</b>
<b>10.1.</b>	<b>COMPARAISON DES FLUX DE TRESORERIE DES EXERCICES 2005 ET 2004.....</b>	<b>59</b>
<b>10.2.</b>	<b>CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE.....</b>	<b>59</b>
<b>10.3.</b>	<b>RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>59</b>
<b>10.4.</b>	<b>SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NECESSAIRES POUR HONORER LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS ET LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES PLANIFIEES.....</b>	<b>60</b>
<b>11.</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES, PROPRIETE INTELLECTUELLE .....</b>	<b>61</b>
<b>12.</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES .....</b>	<b>62</b>
<b>12.1.</b>	<b>PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LES VENTES, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LE 30 NOVEMBRE 2005 .....</b>	<b>62</b>
<b>12.2.</b>	<b>EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE .....</b>	<b>62</b>
<b>13.</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE .....</b>	<b>63</b>
<b>14.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>64</b>
<b>14.1.</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES RELATIVES AUX FONDATEURS, DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS .....</b>	<b>64</b>
<b>14.2.</b>	<b>CONFLITS D'INTERET AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE .....</b>	<b>64</b>
<b>15.</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES .....</b>	<b>65</b>
<b>15.1.</b>	<b>REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS .....</b>	<b>65</b>
<b>15.2.</b>	<b>SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS .....</b>	<b>65</b>
<b>16.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....</b>	<b>66</b>
<b>16.1.</b>	<b>DIRECTION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>66</b>
<b>16.2.</b>	<b>CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE.....</b>	<b>66</b>

16.3.	COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION .....	66
16.4.	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	66
16.5.	RAPPORTS SUR LE CONTROLE INTERNE .....	67
17.	SALARIÉS.....	68
17.1.	NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION.....	68
17.1.1.	Effectifs .....	68
17.1.2.	Une équipe de direction expérimentée et soudée .....	69
17.2.	FORMATION .....	70
17.3.	PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION.....	70
17.4.	PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE .....	70
17.4.1.	Contrats d'intéressement et de participation .....	70
17.4.2.	Options consenties aux salariés .....	70
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	72
18.1.	REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 MARS 2006 .....	72
18.2.	ACTIONNAIRES SIGNIFICATIFS NON REPRESENTES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	72
18.3.	DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	73
18.4.	CONTROLE DE LA SOCIETE.....	73
18.5.	ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	73
18.6.	ETAT DES NANTISSEMENTS D' ACTIONS CELEOS.....	73
19.	CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	74
20.	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ.....	78
20.1.	COMPTES CONSOLIDES AUX NORMES FRANÇAISES.....	78
20.1.1.	Comptes consolidés en normes françaises pour les exercices clos le 30 novembre 2005, 2004 et 2003 .....	78
20.1.2.	Annexe aux comptes consolidés.....	81
20.2.	COMPTES SOCIAUX.....	96
20.2.1.	Comptes sociaux pour les exercices clos les 30 novembre 2005, 2004 et 2003 .....	96
20.2.2.	Annexe aux comptes sociaux .....	99
20.3.	VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	137
20.3.1.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels.....	137
20.3.2.	Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels.....	138
20.4.	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	141
20.4.1.	Politique de distribution .....	141
20.4.2.	Délai de prescription .....	142
20.4.3.	Dividendes et réserves distribuées par la Société au cours des trois derniers exercices.....	142

<b>20.5.</b>	<b>PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....</b>	<b>142</b>
<b>20.6.</b>	<b>CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE.....</b>	<b>142</b>
<b>20.7.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>142</b>
<b>21.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>143</b>
<b>21.1.</b>	<b>CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>143</b>
21.1.1.	Montant du capital social .....	143
21.1.2.	Titres non représentatifs du capital .....	144
21.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte .....	144
21.1.4.	Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de bons de souscription .....	145
21.1.5.	Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital émis mais non libéré et engagement d'augmentation du capital.....	145
21.1.6.	Informations relatives au capital des sociétés du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option .....	145
21.1.7.	Evolution du capital social .....	145
<b>21.2.</b>	<b>ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS .....</b>	<b>146</b>
21.2.1.	Objet social (article 3 des statuts).....	146
21.2.2.	Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'Administration et de Direction .....	147
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société (article 13 des statuts) .....	150
21.2.4.	Modalités de modification des droits des actionnaires.....	151
21.2.5.	Assemblées Générales d'actionnaires .....	151
21.2.6.	Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.....	153
21.2.7.	Franchissements de seuils statutaires (article 22 des statuts) .....	153
21.2.8.	Conditions particulières régissant les modifications du capital.....	153
<b>22.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS.....</b>	<b>154</b>
<b>23.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS .....</b>	<b>155</b>
<b>24.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>156</b>
<b>25.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....</b>	<b>157</b>
<b>26.</b>	<b>REGLEMENTATION BOURSIERE APPLICABLE A UNE SOCIETE INSCRITE SUR ALTERNEXT .....</b>	<b>158</b>

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1. PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE BASE**

Monsieur Gilles CADOUDAL, Président-Directeur Général de CELEOS.

### **1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE BASE**

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de base sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de base ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de base.»

Gilles CADOUDAL  
Président-Directeur Général

### **1.3. RESPONSABLES DE L'INFORMATION**

Monsieur Gilles CADOUDAL / Monsieur Eric WERY  
Président-Directeur Général / Directeur Général Délégué  
Téléphone : 02.96.79.98.98  
Fax : 02.96.79.98.88  
E-mail : [gilles.c@groupeceleos.com](mailto:gilles.c@groupeceleos.com) / [eric.w@groupeceleos.com](mailto:eric.w@groupeceleos.com)

## **2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **2.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES**

**Monsieur Patrick CHEMINADE**  
**10, rue Paul Sébillot, B.P. 203 – 22105 Dinan**

Date de début du premier mandat : 22 décembre 2001

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 22 décembre 2001

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2007

Monsieur Patrick CHEMINADE n'appartient à aucun réseau professionnel.

**Monsieur Victor RICHARD**  
**8 bis, rue Jean Macé – 35000 Rennes**

Date de début du premier mandat : 31 janvier 2006

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 31 janvier 2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011

Monsieur Victor RICHARD appartient au réseau international BKR et au réseau national EURUS.

### **2.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS**

**Le Cabinet RRJ,**  
**Représenté par Monsieur Alexandre RAULT**  
**22, rue Alain Colas, B.P. 38 – 22950 Tréguieux**

Date de début du premier mandat : 22 décembre 2001

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 22 décembre 2001

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2007

**Le Cabinet RICHECOEUR,**  
**Représenté par Monsieur Michel VUILLAUME**  
**42 Bd des déportés – 35400 Saint-Malo**

Date de début du premier mandat : 31 janvier 2006

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 31 janvier 2006

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011

### **2.3. INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES**

Néant.

### 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les comptes consolidés résumés pour les exercices clos les 30 novembre 2005, 2004 et 2003 sont présentés ci-dessous :

#### Compte de résultat simplifié

<i>En €</i>	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>
<b>Chiffre d'affaires HT</b>	71.020.488	25.910.638	16.006.784
<b>Résultat d'exploitation</b>	7.699.300	2.161.645	671.427
<i>En % du CA</i>	10,8%	8,3%	4,2%
<b>Résultat courant</b>	7.245.911	2.124.587	541.848
<b>Résultat net</b>	4.656.971	1.295.198	140.930
<i>En % du CA</i>	6,6%	5,0%	0,9%

#### Bilan simplifié

<i>En €</i>	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>
<b>Actif immobilisé net</b>	5.089.578	317.591	215.458
<b>Capitaux propres</b>	6.017.722	1.764.443	671.193
<b>Dette financière nette</b>	(826.448)	1.130.790	1.870.685
<b>Total bilan</b>	68.815.950	20.803.904	14.237.474

## 4. FACTEURS DE RISQUES

### 4.1. RISQUES DE MARCHÉ

#### 4.1.1. Risque de taux d'intérêt

Décomposition, en fonction de leur durée, des dettes financières auprès des établissements de crédit au 30 novembre 2005 :

<i>En K€</i>	<b>Total</b>	<b>JJ à 1 an</b>	<b>1 à 5 ans</b>	<b>&gt; 5 ans</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	<b>3.385</b>	653	1.122	1.609
Dettes sur actifs immobilisés loués	<b>2.057</b>	313	828	916
Autres emprunts et dettes financières	<b>64</b>	64		
Concours bancaires	<b>7.019</b>	7.019		
Comptes courant associés	<b>12</b>	12		
<b>Passifs financiers</b>	<b>12.536</b>	<b>8.061</b>	<b>1.950</b>	<b>2.525</b>
Disponibilités et VMP	<b>13.363</b>	13.363		
<b>Position nette avant Gestion</b>	<b>(826)</b>	<b>(5.302)</b>	<b>1.950</b>	<b>2.525</b>

La position à taux variable est de 2.801 K€ dont 77% à plus d'un an. La Société n'a pas mis en place de politique de couverture, ni conduit d'étude interne de sensibilité des résultats aux variations de taux.

La Société est exposée dans le cadre des financements dont elle a besoin pour réaliser notamment les opérations de promotion immobilière à l'évolution des taux d'intérêt qui peuvent renchérir le coût de ses financements et affecter ses marges. Bien que la Société prenne toutes les mesures nécessaires à ce que les ouvertures de crédit aient les durées les plus courtes possibles, la Société ne peut garantir que l'évolution des taux d'intérêt n'aura pas d'impact sur ses marges.

Une augmentation des taux d'intérêt de 1% sur la base de la position à taux variable entraînerait un impact négatif sur le résultat de l'exercice 2005 de 120.000 € soit 1.7% du résultat courant.

#### 4.1.2. Risque de liquidités

La diminution régulière du ratio d'endettement sur les trois derniers exercices pour aboutir à une situation de trésorerie nette positive pour l'exercice clos au 30 novembre 2005 traduit les efforts réalisés par la Société au cours des dernières années pour réduire son endettement et limiter au minimum l'utilisation des ouvertures de crédits consenties pour le financement des opérations de promotion immobilière.

<i>En €</i>	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>
Endettement global	5.557.753	3.107.334	2.074.147
Trésorerie et VMP	6.384.200	1.976.544	203.462
<b>Endettement net</b>	<b>(826.447)</b>	<b>1.130.790</b>	<b>1.870.685</b>
<b>Fonds propres totaux</b>	<b>6.017.722</b>	<b>1.764.443</b>	<b>671.193</b>
<b>Ratio d'endettement</b>	<b>-14%</b>	<b>64%</b>	<b>279%</b>

La Société estime que le Groupe ne présente pas de risque de liquidités.

#### 4.1.3. Risque de change

L'activité du Groupe s'exerçant exclusivement en France, la totalité des transactions commerciales et financières est faite en euros. Il n'existe donc pas de risque de change.

#### **4.1.4. Risque actions**

Au 30 novembre 2005, la Société n'a pas de portefeuille de titres. Lorsqu'il y a des placements à réaliser, ils sont effectués en SICAV monétaires uniquement.

A la date d'enregistrement du présent Document de base, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

#### **4.1.5. Risques liés à l'absence de cotation antérieure et fluctuation des cours**

Jusqu'à l'admission des actions de la Société aux négociations sur Alternext, les actions de la Société n'auront fait l'objet d'aucune cotation. Bien que la Société prévoie de demander l'admission de ses actions aux négociations sur Alternext, il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Le prix des actions de la Société pourrait ne pas refléter les performances futures du cours. Le cours qui s'établira postérieurement à l'admission des actions de la Société aux négociations sur Alternext est susceptible de varier significativement par rapport à ce prix. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions pourraient en être affectés.

### **4.2. RISQUES JURIDIQUES**

#### **4.2.1. Risques liés à la réglementation applicable**

Les activités de promotion immobilière et d'aménagement-lotissement ont fait l'objet d'une réglementation croissante au cours des dernières années et la Société est tenue de respecter, dans la conduite de ses activités, de nombreuses obligations liées à la construction, l'urbanisme, l'environnement, la santé publique, etc.

Le non-respect ou une éventuelle modification significative de ces réglementations pourraient accroître les contraintes réglementaires applicables et avoir le cas échéant un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe.

Le Groupe, en qualité de maître d'ouvrage et concepteur de programmes immobiliers, est ainsi tenu de respecter l'ensemble des réglementations applicables en matière d'environnement et d'urbanisme, résultant notamment de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi dite « SRU ») du 13 décembre 2000 et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) élaborés par les communes. Une modification importante dans la réglementation applicable pourrait avoir un impact sur l'activité du Groupe, du fait notamment des mises en conformité qui pourraient être rendues nécessaires.

Lorsqu'il intervient en qualité de vendeur de produits immobiliers, le Groupe est également soumis à la réglementation générale en matière de vente immobilière, et notamment de vente aux particuliers. Le respect de cette réglementation englobe en particulier le respect des délais de rétractation applicables, le suivi de la réglementation spécifique liée à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), le respect du droit de la consommation et toute autre disposition légale ou réglementaire visant à protéger l'acquéreur immobilier.

Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique applicable aux agents immobiliers et administrateurs de biens (loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970, décret n°72-678 du 20 juillet 1972), pour ses activités d'intermédiaire dans la gestion ou les transactions portant sur les biens d'autrui. Les sociétés du Groupe participant à cette activité sont à cet effet titulaires de la carte professionnelle exigée par la loi.

D'une manière générale, le Groupe est attentif à l'évolution de la réglementation applicable à son secteur d'activité, et cherche à anticiper tout risque d'évolution dans un sens de durcissement, afin d'être en mesure de prendre le cas échéant les décisions adaptées qui permettront de minimiser l'impact de l'évolution de la réglementation sur son activité et ses résultats.

#### **4.2.2. Risques liés à des actions judiciaires intentées à son encontre**

Les sociétés du Groupe peuvent être exposées à des actions judiciaires inhérentes à l'activité même du Groupe, du fait des vices de construction pouvant être constatés lors des opérations de construction. Il convient de préciser que ces risques, lorsqu'ils ne relèvent pas d'autres intervenants à l'acte de construction, sont couverts par les assurances décrites à la section « 4.4 assurances » souscrites par les sociétés du Groupe, à savoir les assurances obligatoires Dommage Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur, l'assurance complémentaire non obligatoire « tous risques chantiers » éventuellement souscrite, ainsi que l'assurance de responsabilité civile professionnelle souscrite par chacune des sociétés du Groupe.

#### **4.2.3. Procédures en cours**

Une société civile de construction vente, la SCCV PARK AVENUE, filiale de la Société, est partie à un litige.

Des difficultés sont apparues en cours de chantier nécessitant des travaux supplémentaires de forage. Par jugement en date du 10 mai 2005, le TGI de Saint-Brieuc a condamné la société CNR CONSTRUCTEURS à payer une somme de 34.301,03 € au titre des pénalités contractuelles, la SCCV PARK AVENUE à un montant de 104.031 € au titre du solde des travaux, ordonné la compensation entre dettes et créances réciproques, condamné la SCCV PARK AVENUE à 3.200 € au titre de l'article 700 du NCPC. La SCCV PARK AVENUE a interjeté appel devant la Cour d'Appel de Rennes en date du 2 août 2005.

Aucune provision n'a été comptabilisée au titre de ce litige car les comptes au 30 novembre 2005 sont déjà impactés de la charge correspondant au montant net à payer repris dans la condamnation.

La Société n'a pas connaissance à ce jour d'autre litige ou fait exceptionnel ayant une incidence significative sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

### **4.3. RISQUES SPECIFIQUES LIES AUX ACTIVITES DE LA SOCIETE**

#### **4.3.1. La situation économique régionale et nationale**

Les résultats et les perspectives de croissance de la Société sont influencés par les conditions économiques nationales et régionales, notamment par le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, le taux de chômage, le niveau de confiance des consommateurs, l'indice de référence des loyers (IRL) et l'indice du coût de la construction (ICC).

Bien que la Société ait entamé récemment une politique de développement sur d'autres marchés régionaux afin de limiter sa dépendance vis-à-vis du département des Côtes d'Armor et ait diversifié ses canaux de distribution (réseaux de commercialisation spécialisés, prospection de clientèle étrangère, ouverture d'un bureau à Paris, développement des contacts via le site internet) une dégradation des conditions économiques régionales et/ou nationales pourrait avoir un impact sur l'activité, la situation financière et les résultats de la Société et de ses filiales en raison notamment de la diminution de la demande pour ses programmes de logements neufs.

#### 4.3.2. La disponibilité des financements

Le développement de l'activité de la Société dépend notamment de la mise à disposition par des partenaires bancaires d'ouvertures de crédit pour le financement des opérations de promotion immobilière.

Bien que la Société diversifie ses partenaires bancaires et négocie des enveloppes de crédit en ligne avec son développement futur, le retrait d'un ou plusieurs partenaires bancaires ou un défaut d'accompagnement pourrait avoir des conséquences défavorables sur le développement de l'activité du Groupe.

La répartition actuelle de l'endettement en fonction des partenaires financiers est la suivante :

En milliers d'€	Emprunts Ets crédit	Concours bancaires
Société Générale	1514	1
BPO	0	1494
CIO	79	1423
Fortis Banque	402	4
Caisse d'Epargne	687	1228
CRCA	0	2006
BCME	0	862
Bâtiroc	703	1

#### 4.3.3. Le marché foncier

Le développement de l'activité de la Société dépend notamment de la disponibilité de réserves foncières, matière première de l'activité de la Société. La disponibilité de cette matière première dépend de la réussite de la recherche de terrains et de leur coût d'acquisition, et donc de facteurs que la Société ne peut pas maîtriser complètement.

La Société dispose d'une filiale – COMPTOIR FONCIER – dédiée à la recherche de cette matière première dont l'objectif est de trouver des terrains à bâtir ou à lotir dans les zones d'activité du Groupe, c'est-à-dire les communes de 25 à 45.000 habitants où la rareté des réserves foncières et la concurrence sont moindres que dans les grandes villes. Cependant, la rareté des terrains disponibles et la concurrence d'autres acteurs pourraient renchérir le prix des terrains dans des proportions qui ne seraient pas compatibles avec les objectifs de la Société. Ceci pourrait avoir des conséquences défavorables sur l'activité du Groupe, ses résultats et perspectives de développement.

#### 4.3.4. Les régimes fiscaux en vigueur

Les activités de promotion de logements neufs développées par le Groupe bénéficient de dispositifs fiscaux incitatifs destinés à favoriser l'investissement locatif par les particuliers (dispositif « de Robien », article 31-I-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts, et instruction fiscale 5 D-2-05 du 10 janvier 2005). Un changement significatif dans le dispositif fiscal de faveur applicable à ce type d'activité pourrait avoir un effet sur les activités du Groupe, dans l'hypothèse en particulier d'une abrogation de tout régime fiscal de faveur.

Toutefois, le Groupe met en place une stratégie de développement visant à anticiper tout risque d'évolution de la réglementation notamment fiscale, en diversifiant les marchés et les modalités de vente qui constituent son activité, et en développant son activité dans un secteur géographique en extension.

#### 4.3.5. La variation des taux d'intérêt

Les activités du Groupe peuvent pâtir d'une hausse des taux d'intérêt. En effet, l'activité de la Société bénéficie actuellement d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt bas. Une

augmentation significative du niveau des taux d'intérêt, en particulier à long terme, pourrait avoir un impact défavorable notamment sur la demande, dès lors que le niveau des ressources affecté au financement de l'acquisition par un acquéreur occupant doit respecter des normes bancaires bien établies.

#### **4.3.6. Les autorisations administratives**

Dans le cadre de ses activités de promotion immobilière, la Société est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux ou de prestations. L'instruction des demandes d'autorisations par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours et peuvent également se périmier. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe

#### **4.3.7. La sous-traitance**

Le Groupe est exposé aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de ces opérations de promotion immobilière.

Bien que le Groupe prenne un soin particulier dans le choix de ceux-ci en veillant par exemple à ne recourir qu'aux services d'entreprises ayant le label QUALIBAT, il n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité des prestations effectuées par ces sociétés extérieures ni le respect de la réglementation par ces dernières.

Le Groupe travaillant avec un multitude de prestataires, fournisseurs ou sous-traitants, les difficultés financières ou la cessation de paiements de certains d'entre eux pourraient occasionner des dépassements de budget ou des retards d'exécution de chantiers mais auraient des conséquences peu significatives sur l'activité et les résultats du Groupe.

#### **4.3.8. La concurrence**

Bien que le marché de l'immobilier en France soit très concurrentiel, le Groupe se trouve peu en concurrence au niveau régional ou local avec les acteurs internationaux ou nationaux qui privilégient les grandes agglomérations.

#### **4.3.9. La pollution et qualité des sols**

Bien qu'avant toute acquisition foncière, la Société procède ou fasse procéder à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent intervenir et entraîner des difficultés en cours de montage des projets, de réalisation des constructions, voire postérieurement à la livraison. Ces difficultés peuvent engendrer des délais et des coûts supplémentaires importants, en particulier ceux liés à l'immobilisation du chantier, au retard des travaux, aux travaux de dépollution, aux pénalités contractuelles dues au client, aux frais de remise en état ou aux contentieux éventuels. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurances ou par des recours contre les responsables des études ou peuvent se révéler supérieurs aux estimations. Ces coûts, s'ils sont mis à la charge de la Société, seraient susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur la marge opérationnelle de l'opération de promotion ou de lotissement en cause.

#### **4.3.10. La découverte de vestiges archéologiques**

Bien qu'avant toute acquisition foncière, la Société tente de s'assurer que cette dernière ne risque pas d'être concernée par des problèmes significatifs liés aux fouilles archéologiques, la découverte de vestiges ou objets archéologiques pendant des travaux sur un terrain peut conduire à la suspension du

chantier, à la modification du programme de construction envisagé, voire à son abandon en cas de classement du site. Cette situation aurait notamment pour conséquence, des effets financiers significatifs sur le programme en cours, dégradant ainsi la marge opérationnelle de l'opération de promotion ou de lotissement en cause.

#### **4.4. ASSURANCES**

##### **4.4.1. Politique en matière d'assurances**

Le Groupe a mis en place une gestion centralisée des risques, en interne au sein de la société CELEOS, dans un souci de limiter le nombre d'intermédiaires en matière d'assurance. Le Groupe fait ainsi intervenir, notamment à titre d'assureur principal, la société de courtage SMABTP (Société Mutuelle Assurance Bâtiments et Travaux Publics), qui assure le risque construction dans le logement, avec la mise en place d'un contrat cadre qui fait l'objet d'une renégociation tarifaire annuelle, ainsi que la Compagnie d'assurances ALBINGIA, dans le cadre de la responsabilité civile marchand de biens souscrite par certaines sociétés du Groupe.

##### **4.4.2. Contrats d'assurance de la Société**

###### *4.4.2.1. Assurances légalement obligatoires*

La Société a souscrit dans le cadre de ses activités de promotion immobilière les assurances obligatoires instituées par la loi N°78-12 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommage Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du Maître d'Ouvrage (assurance dite Constructeur Non-Réalisateur). Les assurances Dommage Ouvrage ('DO') et Constructeur Non-Réalisateur ('CNR') font l'objet d'un protocole annuel avec la compagnie SMABTP. Les polices de ces assurances DO et CNR ont représenté un coût respectif de 1.085 K€ et 117 K€ pour l'exercice clos le 30 novembre 2005.

La société TERRE ET MER AMENAGEMENT, en sa qualité d'aménageur-lotisseur, souscrit également une assurance spécifique liée à l'exercice de cette activité, auprès de la société SMABTP.

Par ailleurs, les locaux d'exploitation des sociétés du Groupe, le système informatique, ainsi que les véhicules utilisés au sein des sociétés sont assurés conformément à la législation en vigueur.

###### *Assurance Dommages Ouvrage*

La garantie Dommage Ouvrage a pour objet d'assurer rapidement le préfinancement des travaux de réfection nécessaires à la remise en état de l'ouvrage. Elle intervient pour garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont le maître de l'ouvrage peut être responsable au sens de l'article 1792-1 du Code Civil. Postérieurement à cette indemnisation et au-delà du plafond fixé par une convention de règlement entre assureurs, l'assureur au titre d'une police Dommage Ouvrage se retourne contre les entreprises de construction responsables, ou leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées. Il s'agit des dommages éventuels susceptibles de compromettre la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération immobilière, affectant lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement et qui les rendent impropres à leur destination. Cette garantie agit également quand les dommages affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code Civil.

###### *Assurance Constructeur Non-Réalisateur*

Les sociétés du Groupe qui réalisent des opérations de promotion immobilière sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance « CNR ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a

contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

#### 4.4.2.2. Assurances couvrant le risque de construction hors assurances obligatoires

Dans certains cas, une assurance complémentaire non obligatoire intitulée « tous risques chantiers » est contractée par la Société au nom des SCCV chargées de la réalisation d'un programme immobilier.

#### 4.4.2.3. Assurances de responsabilité civile professionnelle

Le Groupe bénéficie d'une protection au titre de la responsabilité civile professionnelle liée à l'exercice des activités de développement et de promotion immobilière.

Les assurances de responsabilité civile couvrent chaque société du Groupe, et notamment les activités de gestion immobilière (société A.LOUER) et de transaction sur immeubles et fonds de commerce (sociétés COMPTOIR FONCIER et A.LOUER).

#### 4.4.2.4. Autres assurances

La ou les filiales du Groupe exerçant une activité d'agence immobilière interviennent en qualité d'intermédiaire auprès de la société CORNHILL FRANCE, dont le siège est situé 45 rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris, pour la souscription par leurs clients d'une assurance « loyers impayés, protection juridique, détériorations immobilières », afin de garantir le non paiement par les locataires des loyers, charges et taxes ou indemnités d'occupation afférents aux biens immobiliers dont elles assurent la gestion, ainsi que les dégradations immobilières causées par les locataires de ces biens.

La ou les filiales du Groupe exerçant des activités de transaction immobilière et/ou de gestion immobilière souscrivent, auprès de la société SEGAP, dont le siège est situé 63 avenue de Suffren, 75007 Paris, une garantie financière conformément aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, dite loi « Hoguet » et par le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application.

Certaines sociétés du Groupe sont également couvertes au titre de la responsabilité civile d'exploitation, couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs à l'exploitation, les dommages matériels aux préposés, les dommages aux biens meublés et immobiliers confiés, la responsabilité civile dépositaire, l'intoxication alimentaire, la pollution accidentelle, les maladies professionnelles.

### **4.4.3. Risques liés aux assurances**

A ce jour, le coût des primes d'assurances versées par la Société au titre des assurances obligatoires et facultatives décrites ci-dessus ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation. Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur la marge opérationnelle des opérations de promotion immobilière menées par la Société. Par ailleurs, certains types de risques auxquels le Groupe est exposé pourraient ne plus être couverts à l'avenir par les compagnies d'assurance.

## **5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

### **5.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

#### **5.1.1. Dénomination sociale et nom commercial de la Société**

La dénomination sociale de la Société est « CELEOS ».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Anonyme » ou des initiales « SA » et de l'énonciation du montant du capital social.

#### **5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

La Société est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Brieuc sous le numéro 412 642 829.

Le code N.A.F. de la Société est 742 C (Ingénierie, Etudes techniques).

#### **5.1.3. Date de constitution et durée**

La Société a été constituée sous la forme d'une Société à Responsabilité Limitée suivant acte authentique au rapport de Maître Bruno Simon, Notaire à Saint-Brieuc le 16 mai 1997, enregistré à la Recette des impôts de Saint-Brieuc le 20 mai 1997 N°245/1. Elle a été transformée en Société par Actions Simplifiée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 janvier 2002.

Préalablement à son introduction en Bourse, la Société a été transformée en Société Anonyme par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31 mars 2006.

La Société a été constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés soit jusqu'au 23 juillet 2096, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les statuts.

#### **5.1.4. Siège social de la Société, forme juridique et législation régissant ses activités**

La Société est une Société Anonyme (SA) avec Conseil d'Administration. La Société, régie par le droit français, est principalement soumise pour son fonctionnement aux articles L.225-1 et suivants du Code de Commerce.

Le siège social de la Société est fixé à Plérin (22190), Centre d'affaires Eleusis, 1 rue Pierre et Marie Curie.

#### **5.1.5. Événements importants dans le développement des activités de la Société**

**Septembre 1996 :** Le Groupe trouve son origine dans la création d'une société de promotion-construction. Le premier programme est conclu à la fin de l'année 1996 à Saint-Brieuc.

**Mai 1997 :** Création de BC PARTNERS. La Société vend environ soixante-dix logements (uniquement des appartements) dans l'année et connaît un développement rapide en l'absence de promoteur à Saint-Brieuc depuis plusieurs années.

**Année 1999 :** Cette année se caractérise par une évolution des ventes de logements (120) et la réalisation de deux opérations tertiaires majeures qui viennent accélérer le développement de l'activité de la Société et lui confèrent une visibilité à l'échelle régionale :

- A l'initiative du Président de la Société, rachat du centre d'affaires Eleusis. Ce bâtiment est transformé en centre d'affaires et entièrement loué alors qu'il était inoccupé depuis de nombreuses années,
- Réseau FLAG de fibres optiques : ce réseau passe sous l'océan Atlantique pour ressortir à Saint-Brieuc. FLAG demande à la Société de lui vendre une partie du terrain du centre d'affaires pour y faire passer le câble et construire un terminal de fibres optiques. La Société propose de réaliser la promotion du bâtiment qui inclut de nombreux équipements techniques. Cette opération a d'importantes retombées médiatiques pour la Société dont le client est à l'époque le plus gros réseau de fibres optiques au monde.

**Années 2001 et 2002:** Stabilisation du modèle économique par intégration des fonctions créatrices de valeur et externalisation des autres fonctions. Mise en œuvre du process d'industrialisation. La Société se transforme en Société par Actions Simplifiée (SAS).

**Année 2003 :** Duplication avec succès du modèle des Côtes d'Armor vers le Finistère Nord (création de l'agence de Landivisiau).

**1<sup>er</sup> décembre 2004 :** Création du groupe CELEOS et filialisation de toutes les activités auparavant logées au sein de BC PARTNERS. Ce changement est guidé par la volonté de responsabiliser les patrons de filiales et de bénéficier d'une certaine flexibilité. Juridiquement, l'opération prend la forme d'un apport partiel d'actifs de BC PARTNERS devenue CELEOS à une nouvelle société qui s'appelle BCP. CELEOS met la marque BC PARTNERS à disposition de cette dernière.

**Année 2005 :** Confirmation du modèle économique par l'ouverture des agences de Dinan, Brest, Lorient et Vannes. Développement sur la Normandie et les Pays-de-Loire. Création des filiales COMPTOIR FONCIER et ARKAN PATRIMOINE. Ouverture du bureau de vente de Paris.

**Début 2006 :** Ouverture des agences de Saint-Nazaire, Pontivy et Quimper. Création du service vente clientèle étrangère. Transformation de la SAS CELEOS en SA à Conseil d'Administration.

## 5.2. INVESTISSEMENTS

### 5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

<i>En K€</i>	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>
Concessions, brevets, licences	86	7	15
Fonds commerciaux	201	0	0
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>287</b>	<b>7</b>	<b>15</b>
Terrains	635	0	0
Constructions & agencements	3.091	0	0
Installations & agencements	279	49	0
Matériel, mobilier & outillage	338	30	61
Véhicules	792	0	34
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5.135</b>	<b>79</b>	<b>95</b>
Titres de participation <sup>(1)</sup>	0	86	5
Dépôts & cautionnements	17	4	0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>17</b>	<b>90</b>	<b>5</b>

*Note<sup>(1)</sup> : Dépôts de capital pour deux filiales en cours de constitution*

Concernant l'exercice 2005, les investissements du Groupe portent essentiellement sur :

- Les droits au bail des agences, les installations et agencements pour la création des agences ;
- Les terrains, constructions et agencements affectés à l'activité de la foncière DEMETER INVESTISSEMENTS ;
- L'acquisition d'une flotte de véhicules destinée principalement aux équipes commerciales et techniques.

#### **5.2.2. Principaux investissements en cours et mode de financement**

Les principaux investissements en cours pour l'exercice 2006 sont les suivants :

- L'ouverture de onze agences pour un montant global estimé à 1.100 K€ (droits au bail, travaux d'aménagement,...) ;
- Les aménagements de certains locaux du siège social, notamment la plate-forme technique, pour un montant global estimé à 400 K€.

#### **5.2.3. Principaux investissements à venir**

Les principaux investissements à venir concernent la suite du déploiement du réseau d'agences pour un montant global estimé à 1.000 K€.

## **6. APERÇU DES ACTIVITES**

### **6.1. DESCRIPTIF SOMMAIRE DU GROUPE**

Le groupe CELEOS est un des principaux acteurs de l'Ouest de la France pour les métiers de l'aménagement-lotissement, de la promotion de logements neufs et de l'immobilier d'entreprise. En 2005, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 71 millions d'euros. Son résultat d'exploitation consolidé s'est élevé à 7,7 millions d'euros et son résultat net à 4,7 millions d'euros. Au 30 novembre 2005, le Groupe comptait 133 salariés.

*Le Groupe développe un modèle original s'appuyant sur une démarche de grande proximité des clients à partir d'un réseau d'agences en fort développement.*

Les activités du Groupe s'organisent autour de cinq pôles :

- Logement : 79,7% du chiffre d'affaires consolidé pour l'exercice clos au 30 novembre 2005 ;
- Aménagement – Lotissement : 7,5% du chiffre d'affaires consolidé ;
- Immobilier d'entreprise : 11,7% du chiffre d'affaires consolidé ;
- Gestion locative : 0,5% du chiffre d'affaires consolidé ;
- Activité foncière et marchand de biens : 0,6% du chiffre d'affaires consolidé.

#### **6.1.1. Présentation résumée de l'activité du Groupe**

*Le Groupe se positionne résolument comme acteur de proximité. En effet, la Société considère que le métier de l'aménagement et de la promotion nécessite, par ses spécificités, une parfaite connaissance des différents intervenants locaux et une véritable proximité vis-à-vis de ses clients. Cette stratégie se matérialise par un concept d'agences CELEOS. Ces agences, véritables ambassades des différentes sociétés du Groupe, représentent sur le terrain les activités de lotisseur, promoteur et gestionnaire. Elles sont un relais entre les intervenants locaux, les clients et le Groupe. Dirigées par un chef de secteur, elles se positionnent comme de véritables centres de profits.*

*Le Groupe développe une offre cohérente, multi-produits et multi-régionale :*

- Vente d'appartements neufs destinés à des clientèles ciblées par de nombreux canaux de distribution ;
- Vente de terrains à bâtir ;
- Location et gestion des biens ;
- Montage de projets d'immobilier d'entreprise ;
- Acquisitions foncières.

*Le métier est abordé de façon « industrielle » par le déroulement d'un process :*

- Recherche de « matière première », le foncier, dans des zones et avec des formats identifiés ;
- Ajustement des produits à la clientèle existante ;
- Commercialisation des programmes définis ;
- Construction après la pré-commercialisation.

*Le Groupe intègre les métiers à forte valeur ajoutée propres à la promotion immobilière :*

- La prospection foncière ;
- Le montage technique et financier des projets ;
- Les équipes commerciales ;
- Les fonctions de coordination-dynamisation-contrôle ;
- Le développement de nouveaux concepts d'habitat.

L'ensemble des autres métiers sont externalisés : architectes, maîtrise d'œuvre, géomètres, professions du bâtiment, studios graphiques, impression,...

### **6.1.2. Stratégie résumée du Groupe**

La Stratégie du groupe CELEOS est de devenir un des principaux intervenants de son secteur d'activité en construisant un groupe de promotion immobilière de dimension multi-régionale. Pour y parvenir, il met en place progressivement un réseau d'une dizaine d'agences de proximité par région qui portent une offre complémentaire de logements, de terrains à bâtir et de biens à louer.

Ces agences sont rattachées à un siège de support technique et administratif régional qui déploie une capacité de montage d'opérations pour le secteur tertiaire avec, le cas échéant, l'intervention de la société foncière.

L'objectif de développement du Groupe se décompose en deux étapes majeures :

#### **1) Objectif à deux ans : Disposer d'un réseau de 27 agences CELEOS couvrant la Bretagne, la Haute et Basse Normandie et les Pays de Loire**

Ce développement géographique permettra à terme de couvrir globalement l'arc Atlantique, secteur qui est aujourd'hui un des plus dynamiques de France en termes de croissance, croissance économique, mais plus encore croissance démographique constatée et prévue (migration vers les bords de mer, allongement de l'espérance de vie,...), l'ensemble facilité par des accès tant autoroutiers (autoroute des estuaires) que ferroviaires (TGV).

L'Ouest de la France a également une identité régionale très forte basée sur la culture, la nature, la santé et le retour aux racines. Cette région est une destination très prisée par toute la population des grandes métropoles, dont Paris, population issue du "baby boom" devenu "papy boom".

Cette région présente également l'avantage stratégique d'attirer une clientèle dont les critères de sélection ne sont pas que purement financiers et donc moins sensible aux variations des marchés financiers et des avantages fiscaux.

#### **2) Objectif à quatre ans : Concevoir et commercialiser au sein des agences une gamme de produits adaptés à chaque tranche de vie**

*- Particuliers :*

Si aujourd'hui la vie peut se décomposer en quatre tranches principales, le Groupe souhaite pouvoir apporter à chacune une formule adéquate.

Le Groupe réalise déjà des immeubles collectifs, composés d'appartement T1bis, T2, T3, T4 situés en périphérie, en centre ville ou sur le littoral, ainsi que des terrains à bâtir en périphérie ou sur le littoral. La cellule de Stratégie & Développement du Groupe a pour mission d'étudier et de concevoir des produits performants :

- L'habitation légère de loisirs (HLL) offrant un produit "premier prix" en résidence secondaire, littoral ou campagne ;
- La résidence pour personnes âgées non dépendantes répondant à l'attente des collectivités locales et à une demande croissante non satisfaite ;
- Les résidences de tourisme.

La cellule de Stratégie & Développement étudie et intègre de nouveaux concepts ainsi que les nouvelles technologies au sein la gamme de logements du Groupe, comme, par exemple, l'intégration systématique de pré-dispositions WIFI dans tous les logements en remplacement ou complément des prises téléphoniques traditionnelles. En outre, par la création d'un service HQE en 2005, la Société travaille à l'intégration de solutions concrètes à haute qualité environnementale dans l'ensemble de ses projets.

- *Professionnels* :

Depuis 1997, la structure de promotion BCP a toujours développé une offre diverse dans les métiers de l'immobilier d'entreprise, en réalisant des bâtiments administratifs, commerciaux et industriels. Le développement de cette activité tertiaire a permis à la Société d'acquérir une notoriété et une image de qualité sur ce marché spécifique. La stratégie du Groupe est aujourd'hui de s'appuyer sur le réseau d'agences CELEOS pour transposer en région ce savoir-faire afin de réaliser un immobilier tertiaire de proximité. Grâce à ce réseau, CELEOS peut d'ores et déjà répondre aux besoins des services immobiliers privés ou publics nationaux ou régionaux avec lesquels il a tissé d'étroites relations au cours des dernières années. L'objectif à terme sera d'offrir cette prestation dans toutes les agences du Groupe.

### **6.1.3. Présentation des sociétés du Groupe**

#### **Société-mère**

##### ◆ **CELEOS**

Société holding du Groupe, CELEOS fédère la stratégie globale et regroupe les services communs : Direction Générale, Direction financière, contrôle de gestion, marketing-communication, informatique, planning. Elle détient 100% du capital de ses filiales à l'exception de ARKAN PATRIMOINE (détenue à hauteur de 90%)<sup>1</sup>.

#### **Filiales**

##### ◆ **COMPTOIR FONCIER**

Cette société est chargée de l'ensemble de la prospection foncière du Groupe. Elle emploie des prospecteurs dédiés, appuyés par des animateurs de région et des experts techniques. Sa politique commerciale est structurée autour d'une obligation d'approvisionnement du foncier adapté aux objectifs de vente du Groupe. Elle signe pour le Groupe des engagements d'acquisition, dans des délais permettant la commercialisation préalable à l'acquisition effective des terrains.

##### ◆ **BCP**

Promoteur immobilier, cette société conçoit les produits adaptés aux attentes de la clientèle. Elle emploie les forces de vente réparties dans les agences et les ressources techniques et administratives nécessaires à la réalisation des programmes de construction.

##### ◆ **ARKAN PATRIMOINE**

Société de commercialisation, ARKAN PATRIMOINE conçoit des produits immobiliers « packagés » à destination des réseaux de commercialisation spécialisés. ARKAN PATRIMOINE ne rencontre pas le client final. Sa démarche s'apparente à la « marque distributeur » de la grande distribution.

---

<sup>1</sup> Dans le cadre de son développement, la société CELEOS a créé 2 filiales – CELEOS Pays-de-Loire et CELEOS Normandie – contrôlant chacune 2 filiales (BCP et TERRE ET MER AMENAGEMENT). La Société CELEOS Bretagne a été constituée à l'effet de recevoir, par apport partiel d'actif, l'activité développée par la Société CELEOS spécifiquement sur la région Bretagne, ainsi que les titres des sociétés BCP et TERRE ET MER AMENAGEMENT. L'exposé ci-après présente les filiales du Groupe hors ces créations récentes qui n'avaient pas d'activité au 30 novembre 2005.

◆ **TERRE ET MER AMENAGEMENT**

Aménageur lotisseur, TERRE ET MER AMENAGEMENT transforme des terrains bruts en lots à bâtir entièrement aménagés sur l'ensemble de la zone géographique du Groupe. Sa clientèle est composée d'accédants à la propriété et d'entreprises.

◆ **A.LOUER**

A.LOUER propose un service de gestion des biens aux clients investisseurs du Groupe en déroulant un véritable concept de conquête de locataires sur l'ensemble de la zone d'activité du Groupe. La majorité des clients lui confient la gestion de leur bien, ce qui permet la constitution d'un portefeuille valorisant, et la possibilité de développer à terme une démarche de *property management*.

◆ **DEMETER INVESTISSEMENTS**

Cette société foncière a pour objectif de constituer un portefeuille de biens immobiliers de qualité permettant de répondre à l'attente des clients du secteur tertiaire dans la réalisation et la gestion de leurs locaux. Elle envisage de procéder à des arbitrages réguliers. A long terme, l'objectif est de disposer d'un patrimoine qui contribue à la valorisation de l'ensemble du Groupe.

**6.1.4. Présentation des relations mère-filiales**

Les principales relations financières intra-groupe concernent :

- Le versement d'honoraires par les Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) à la filiale COMPTOIR FONCIER pour rémunérer la prospection foncière. Ces honoraires correspondent à 5% du prix HT du terrain. Ces honoraires sont perçus lors de l'acquisition du terrain chez le notaire, soit environ quinze mois après le lancement de l'action de recherche du terrain ;
- Le versement d'honoraires par les SCCV à la filiale BCP pour rémunérer la prestation technique et administrative (assistance à maîtrise d'ouvrage). Ces honoraires représentent environ 7% du chiffre d'affaires HT d'un bâtiment. Ils sont perçus par fractions en fonction de l'état d'avancement des travaux (35% lors de l'attestation de fondations, etc. Cf. section « Formes des ventes et calendrier des paiements », paragraphe 6.2.1.10) ;
- Le versement d'honoraires par les SCCV aux filiales de commercialisation du Groupe (BCP ou ARKAN PATRIMOINE). Ces honoraires s'élèvent entre 2 et 6% du chiffre d'affaires d'un bâtiment ou terrain à lotir ;
- La remontée automatique des résultats en provenance des SCCV à leur actionnaire, la société CELEOS ;
- Le versement de dividendes par les filiales du Groupe à la société CELEOS. Ceux-ci sont perçus lorsque tous les logements d'un programme ont été livrés et payés. Dans le cas le plus favorable, CELEOS touche les dividendes environ 26 mois après avoir effectué ses premières avances de trésorerie au programme (douze mois de compromis et quatorze mois de travaux).

Dans le cadre du financement des opérations de promotion immobilière ou d'acquisition de biens immobiliers, CELEOS peut être amené à apporter sa caution pour compte de filiales au profit des différentes banques.

## 6.2. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE

### 6.2.1. L'activité Logement - Lotissement

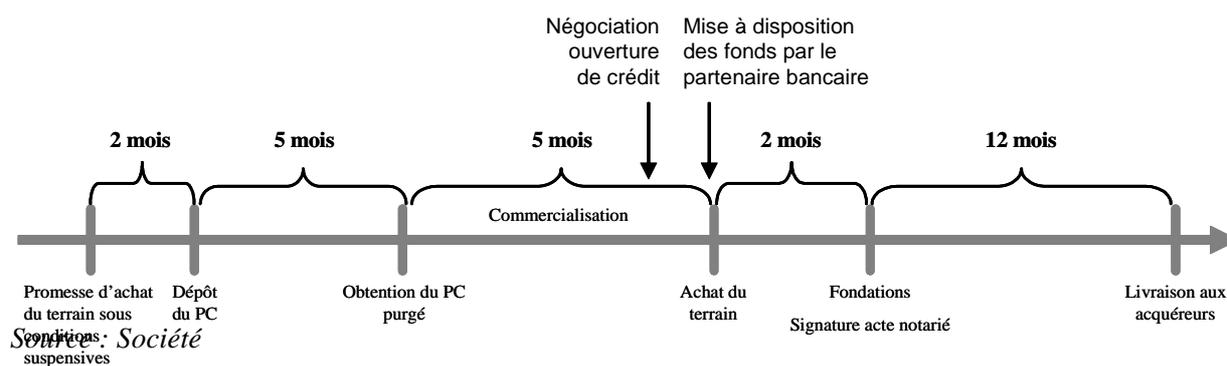
#### 6.2.1.1. Métier

##### 1) Logement / Tertiaire

Ce métier consiste à réunir et coordonner de moyens techniques, juridiques et financiers, dans le but de faire construire des immeubles ou bâtiments, destinés à la vente (sous forme de vente en état futur d'achèvement). Les tâches du promoteur immobilier sont complexes et impliquent l'apport de la compétence et de l'organisation du professionnel. Les différentes étapes du métier peuvent être présentées par ordre chronologique de la façon suivante :

1. recherche foncière, négociations avec le vendeur du terrain, analyse des conditions de constructibilité, décision d'achat,
2. définition du projet en termes techniques, financiers et commerciaux,
3. choix de l'équipe technique, comprenant notamment architectes et bureaux d'études,
4. demande du permis de construire,
5. établissement du bilan financier prévisionnel,
6. communication et commercialisation,
7. négociation avec les établissements bancaires,
8. conclusion des divers contrats avec les maîtres d'exécution,
9. passation des marchés de travaux avec les entreprises,
10. élaboration et suivi d'un planning de réalisation,
11. suivi et contrôle de l'opération,
12. livraison aux acquéreurs,
13. service après-vente.

Le planning d'une opération de promotion se présente schématiquement ainsi<sup>2</sup> :



Sur les 12 premiers mois du cycle d'une opération de promotion, c'est-à-dire entre la promesse d'achat du terrain et l'achat du terrain, la société CELEOS avance en moyenne 51 K€ . Un mois avant l'acquisition du terrain, la Société négocie une ouverture de crédit qui est débloquée par le partenaire

<sup>2</sup> Le planning présenté est caractéristique d'une promotion de logements ou de bureaux. Toutefois, dans certaines promotions d'immeubles tertiaires spécifiques, les délais d'instruction et/ou de réalisation peuvent varier.

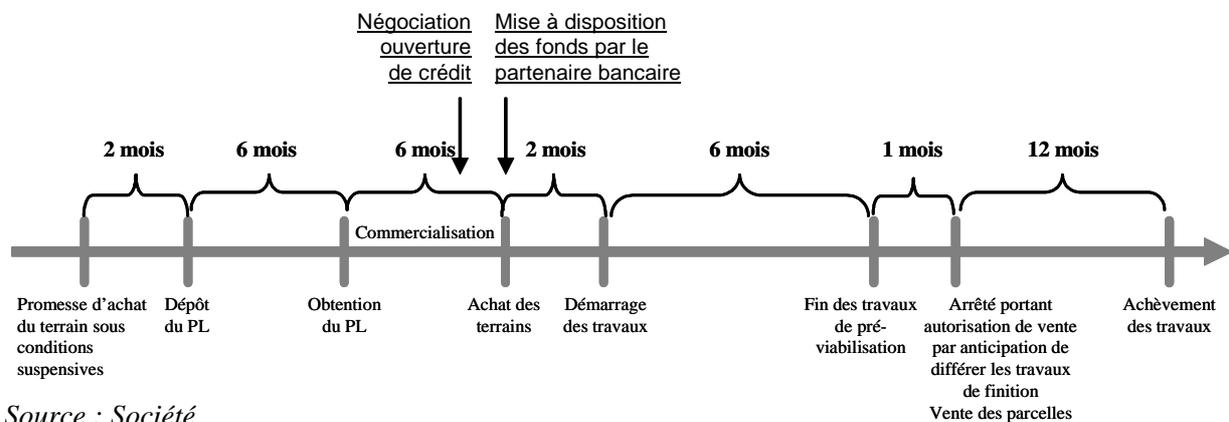
bancaire le jour de l'acquisition du terrain. A compter de cette date, la durée moyenne d'utilisation du crédit est d'environ 180 jours, celui-ci étant progressivement réduit en fonction des appels d'avancement de travaux. La fin du programme est excédentaire et permet de constater des disponibilités et des V.M.P (cf paragraphe « 10.2 Conditions d'emprunt et structure de financement de la Société »).

Ainsi, à compter de la date d'obtention du PC, l'opération va durer dix-neuf mois.

## 2) Lotissement

Le métier d'aménageur, plus connu sous le terme de lotisseur, consiste à réunir et coordonner des moyens techniques, juridiques et financiers dans le but de transformer des terrains nus en parcelles constructibles destinées à recevoir soit des logements, soit des bâtiments professionnels. La réalisation réussie d'un terrain à bâtir intègre la maîtrise du coût de fabrication, la qualité de l'environnement, l'orientation du terrain et le positionnement du prix de vente. Ce savoir-faire doit dans tous les cas conduire à la réalisation d'un produit en parfaite adéquation avec l'attente et la capacité d'investissement du client.

La réussite de ce métier réside principalement dans la maîtrise de la négociation et de l'achat des terrains, la compétence en droit des sols, les règles d'urbanisme, la maîtrise des relations avec les élus et différents services de l'Etat, la négociation et la concertation avec les riverains et les associations, la maîtrise d'ouvrage et la supervision des travaux, le montage financier et la gestion et relations avec les banques, la réalisation et la mise au point des actes juridiques réalisés par le notaire de l'opération, la commercialisation par vente directe ou indirecte des terrains à bâtir.



Source : Société

La part pré financée de chaque lotissement par le groupe CELEOS est en moyenne de 16 K€. Un mois avant l'acquisition du terrain, la Société négocie une ouverture de crédit qui est débloquée par le partenaire bancaire le jour de l'acquisition du terrain. L'ouverture de crédit s'étend sur la durée des travaux de pré-viabilisation (5 à 6 mois) à laquelle s'ajoute une période d'un mois au cours de laquelle l'ensemble des accédants à la propriété paie la totalité de leur acquisition chez le notaire.

La durée moyenne d'une opération d'aménagement lotissement varie de dix-huit à trente mois selon le classement original du terrain au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

### 6.2.1.2. Réglementation applicable

#### **Activités de développement et promotion immobilière**

Il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité de développement et de promotion de logements ou d'immobilier d'entreprise. Dans la conduite de son activité, la Société est cependant tenue de respecter de nombreuses réglementations.

#### **Urbanisme**

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, la Société est soumise à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols puis plan local d'urbanisme qui s'y substitue progressivement, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

Les priorités pour l'utilisation du territoire, notamment dans les zones urbaines, ont été définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. L'objectif principal de la loi était de rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

#### **Environnement**

La Société est tenue de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement. Cette réglementation, issue du droit communautaire, prévoit notamment la responsabilité du propriétaire d'un terrain pour sa remise en état en cas de pollution des sols. Par ailleurs, la réglementation pose des limites strictes pour l'utilisation et les rejets à l'eau, en posant notamment une obligation de traitement des eaux usées.

La Société a pour politique de procéder, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à des études approfondies sur les sols qu'elle projette d'acquérir. La Société peut par ailleurs être amenée à conduire ses activités sur des installations dites « classées », qui sont des installations susceptibles de présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation de sites et de monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Dans ce cadre, le Groupe est obligé de mettre en place des mesures spécifiques pour se conformer aux prescriptions de fonctionnement édictées en application de la législation sur les installations classées.

#### **Droit de la vente**

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi le Code de la Construction et de l'Habitation (article L271-1) concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité des contrats est encourue en cas de non-respect de ces délais.

Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») et à la réglementation issue du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous

séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », soit uniquement les immeubles ou fraction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation).

Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur « libre », et les ventes de tels immeubles si elles revêtent la qualification de VEFA peuvent inclure des conditions contractuelles librement débattues notamment en matière d'avant-contrat, d'appel de fonds et de garantie d'achèvement.

### **Responsabilité**

Dans ses activités logement et immobilier d'entreprise, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour les ouvrages, c'est-à-dire tous éléments qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) pour les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrages », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients qui ont acquis les logements et à leurs successeurs en cas de vente de leur logement.

Au regard de la réglementation applicable sur les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1992 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction non seulement lors de la réalisation des constructions mais aussi lors de l'entretien de l'immeuble postérieurement à sa livraison. Ainsi, le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourent et interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

#### **6.2.1.3. Stratégie**

##### **Les agences, un service de proximité**

L'objectif de constitution d'un réseau d'agences multifonctions (logements, lotissements, tertiaire, gestion locative) s'explique par la logique de service de proximité. Cette vision, appliquée sur le terrain au travers des agences CELEOS, est novatrice et, à priori, unique en France.

Les agences CELEOS regroupent l'ensemble des services des filiales, à savoir BCP (promotion immobilière), TERRE ET MER AMENAGEMENT (lotissement-aménagement), A.LOUER (gestion locative). Elles sont implantées dans le centre ville des préfectures ou sous-préfectures (entre 50 et 100.000 habitants) au cœur d'un bassin de population de 200 à 300.000 habitants dans un rayon de cinquante kilomètres. Le secteur ainsi défini comprend en moyenne, en plus de la préfecture ou sous-préfecture concernée, une quinzaine de communes de plus de 5.000 habitants. Ce type de communes correspond parfaitement à la cible géographique et permet de recevoir régulièrement (tous les deux à trois ans) de petites opérations d'environ vingt-cinq logements ainsi que des lotissements.

Ce concept de proximité est un véritable positionnement stratégique du Groupe. En effet, la proximité permet d'établir des relations fortes et pérennes, d'abord avec les interlocuteurs professionnels (élus,

notaires, architectes, géomètres, entreprises...) et également avec les clients pour lesquels CELEOS est un acteur visible de l'économie locale. Pour le personnel de ces agences, le recrutement de personnes issues du secteur géographique concerné est privilégié.

L'un des objectifs des agences est de participer à la vie locale et de véhiculer l'image du Groupe.

### **Cibles de clientèle**

Le comportement d'achat de la population concernée est principalement axé sur l'affectif, la qualité et la reconnaissance d'un service de proximité. Le profil de cette clientèle correspond soit à des acquéreurs locaux souhaitant investir dans leur commune pour éventuellement récupérer le bien pour leur usage personnel à terme, soit à des personnes âgées désireuses de se rapprocher du centre bourg.

Dans la mesure où les agences du groupe CELEOS bénéficient de la proximité du littoral, les produits du Groupe peuvent également être utilisés en résidence secondaire, lui permettant de capter une clientèle supplémentaire.

Devant la forte augmentation des coûts du foncier dans les grandes villes, les jeunes couples (primo-accédants) sont également intéressés par une installation dans ces communes de taille moyenne. A cette clientèle de primo-accédants, les agences proposent, via TERRE ET MER AMENAGEMENT, des terrains à bâtir, situés dans les lotissements réalisés sur ces mêmes communes.

### **Les nouveaux débouchés**

En sus de cette stratégie de proximité, le Groupe a complété son dispositif de vente par de nouveaux vecteurs de commercialisation de ses produits.

#### **◆ Internet**

Depuis début 2005, le site internet du Groupe a été refondu, de même que la politique de référencement et de connexions inter-sites. Cette action a d'ores et déjà porté ses fruits puisque de 4.289 en avril 2005, les consultations mensuelles sont passées à 16.889 à la fin du mois de janvier 2006.

	<b>Avril 2005</b>	<b>Janvier 2006</b>	<b>variation</b>
BCP	2.063	7.971	5.908
CELEOS	673	5.027	4.354
TMA	327	1.498	1.171
A.LOUER	1.226	2.393	1.167
<b>Total</b>	<b>4.289</b>	<b>16.889</b>	<b>12.600</b>

*Note : visiteurs uniques par jour, cumulés par mois*

Les contacts sont traités au quotidien par les forces de vente qui ont reçu une formation spécifique sur les comportements de la population web. 5% des ventes sont actuellement réalisées par ce biais. Ce pourcentage devrait progresser avec une amplification de l'utilisation de ce média associé entre autres aux techniques d'e-mailing.

#### **◆ Paris**

En janvier 2005, un bureau commercial a été ouvert à Paris, rue du Maine. Une campagne de communication a été lancée à cette occasion en vue de présenter aux investisseurs parisiens et aux personnes désirant s'installer en province ou revenir aux sources, une offre différente portée par un message axé sur la beauté et la qualité de vie de la Bretagne. Cette campagne a été primée par les magazines spécialisés pour sa qualité et a rencontré un franc succès. Le bureau de Paris a permis au Groupe de réaliser une centaine de ventes dès la première année.

◆ ***Clientèle étrangère***

L'Ouest de la France séduit la population anglaise et irlandaise. La participation du Groupe au printemps 2005 à deux salons immobiliers dédiés aux produits français à Londres et à Dublin a permis de nouer des partenariats avec des interlocuteurs locaux. Ces partenariats se sont concrétisés par une cinquantaine de ventes principalement auprès d'Irlandais. Ce succès a conforté la position du Groupe sur cette stratégie. Une équipe est en cours de constitution en vue de développer cette activité. Dotée d'une force commerciale, elle se verra adjoindre un service administratif et juridique pour répondre aux spécificités juridiques locales.

6.2.1.4. ***Produits***

**1) Logements**

Afin de répondre aux différentes attentes du marché, et du fait des particularités géographiques du secteur d'activité, les produits peuvent être classés en trois grandes familles :

◆ ***Les immeubles de périphérie***

Ceux-ci sont principalement réalisés en bordure des villes moyennes de 10.000 à 50.000 habitants. Ils ne sont pas directement proches de l'hyper-centre mais, par leur positionnement périphérique, se situent à proximité des infrastructures publiques et des grandes zones commerciales. Ces produits s'adressent principalement à une clientèle d'investisseurs, dont les locataires sont jeunes et disposent d'un véhicule.

◆ ***Les immeubles d'hyper-centre bourg***

Ces immeubles collectifs, en moyenne d'une vingtaine de logements, s'intègrent parfaitement dans un hyper-centre, souvent à l'emplacement d'un ancien bâtiment commercial, dans des villes de 5.000 à 15.000 habitants. Les critères principaux d'affectation sont leur positionnement de standing et leur emplacement central permettant à leurs occupants de bénéficier de tous les services d'hyper-centre sans recours à un véhicule. Ils s'adressent à une clientèle de personnes de plus de soixante ans désireuses de bénéficier d'un certain niveau de confort et également d'investisseurs souhaitant récupérer ce logement pour leur usage personnel au terme de leur défiscalisation.

◆ ***Les immeubles de bord de mer***

Construits dans des communes de bord de mer ou petites stations balnéaires entre 1.000 et 3.000 habitants, ces logements répondent à la demande d'une clientèle de cadres moyens désireuse de s'offrir un pied à terre dans des tranches de prix raisonnables, d'une clientèle de région urbaine souhaitant vivre au bord de la mer, ou encore d'une clientèle locale de personnes âgées souhaitant y trouver également les avantages du centre bourg. C'est un produit offrant des prestations de standing.

**2) Lotissements**

Réalisés dans des communes de périphérie de villes ou en bord de mer, les lotissements sont développés sur des surfaces foncières moyennes de trois à quatre hectares. Ils sont composés en moyenne d'une quarantaine de lots, d'une surface comprise entre 500 et 800m<sup>2</sup> et comprennent généralement des espaces communs (aires de jeux, chemins piétonniers, espaces verts). Le positionnement, la taille et l'orientation des différents lots permettent de proposer des produits dans différentes gammes de prix. Afin de répondre à une certaine catégorie de clientèle, le Groupe a récemment lancé des opérations haut de gamme comprenant entre autres les prestations suivantes : domaine privé, enceinte sécurisée, gardiennage, piscine,...

Cette activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus.

#### 6.2.1.5. Clients

##### 1) Logements

L'activité de promoteur consiste principalement à réaliser des logements collectifs, destinés à :

- Des jeunes primo accédants,
- Des personnes âgées entre soixante et soixante-quinze ans désireuses de se rapprocher des centres ville,
- Des investisseurs souhaitant épargner dans la pierre,
- Une population diverse désirant acquérir une résidence secondaire.

Le Groupe conçoit, en fonction de critères précis prédéfinis, des produits répondant à l'attente d'une ou plusieurs des catégories d'acquéreurs précédemment citées, en prenant en compte la situation géographique de l'opération, la démographie locale, la situation économique de la région et, bien entendu, le type de client adapté.

En effet, un investisseur, soucieux de se créer une rente à terme, n'a pas les mêmes attentes qu'une personne âgée désirant se rapprocher des services nécessaires, ni même qu'un jeune couple primo-accédant recherchant un premier bien avant l'acquisition d'une maison individuelle suivie d'une résidence secondaire.

##### 2) Lotissements

TERRE ET MER AMENAGEMENT réalise principalement des terrains à bâtir destinés à une population désireuse d'y construire un pavillon individuel. La Société est donc positionnée sur un marché d'accédants à la propriété.

Les principaux acheteurs sont les primo-accédants ; c'est, par exemple, un jeune couple ayant un ou deux enfants, un ou deux emplois stables, attaché à sa localité et désireux de « faire construire ».

Dans le cas d'un lotissement situé dans des quartiers haut de gamme ou en bord de mer, la clientèle recherchée est composée de personnes souhaitant réaliser une nouvelle maison pour leur retraite, plus adaptée à cette tranche de vie et, également, une clientèle de gens en fin de carrière venant fréquemment de grandes agglomérations et désireuse de s'installer en province.

Il est à noter que ces deux derniers profils de clients disposent, pour leur acquisition, d'un budget fréquemment deux à trois fois supérieurs à celui des primo-accédants.

#### 6.2.1.6. Evolution de l'activité

##### Répartition des clients au cours des trois derniers exercices

	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Résidence principale (A)	20%	18%	20%
Résidence secondaire (B)	22%	16%	7%
<b>Total accédants (A+B)</b>	<b>42%</b>	<b>34%</b>	<b>27%</b>
Investisseurs (C)	58%	66%	73%
<b>Total (A+B+C)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

##### Répartition du montant des « réservations » par métier

La réservation est un contrat de réservation d'un appartement à vendre en l'état futur d'achèvement conforme à l'article L. 261-15 et aux articles R. 261-25 à R. 261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces contrats sont conclus entre le promoteur en sa qualité de réservant et le client en sa qualité de réservataire, à compter du moment où le permis de construire est purgé de tout recours. Il est procédé à la signature d'un acte notarié de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) entre le promoteur et le client à compter du moment où les fondations de l'immeuble sont achevées et que les

diverses garanties et assurances sont produites au notaire chargé de la rédaction de l'acte. Le chiffre d'affaires dans les comptes consolidés est comptabilisé à l'avancement.

Au cours des trois derniers exercices, le Groupe a enregistré les montants de réservation suivants :

<i>En M€ TTC</i>	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>	<b>Variation 04-05</b>
Logements	111,1 90,7%	53,0 89,4%	25,8 94,7%	<b>109,6%</b>
Lotissements	11,4 9,3%	6,3 10,6%	1,4 5,3%	<b>82,1%</b>
<b>Total</b>	<b>122,5</b> <b>100,0%</b>	<b>59,3</b> <b>100,0%</b>	<b>27,2</b> <b>100,0%</b>	<b>106,6%</b>

### Répartition du montant des « réservations » par département

<i>En %</i>	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>
Côtes d'Armor	64,7%	72,4%	100,0%
Finistère	21,7%	21,8%	
Morbihan	13,6%	5,8%	
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Un rééquilibrage du poids des trois départements est en cours et est déjà visible sur les premiers mois de l'exercice 2006. Par ailleurs, le développement en cours dans le département Loire Atlantique accentuera encore ce rééquilibrage. Ce rééquilibrage est également visible dans l'évolution des permis de construire (PC) et des permis de lotir (PL) obtenus ainsi que dans les programmes en cours de commercialisation (les programmes en cours de commercialisation correspondent aux programmes pour lesquels il reste au moins un lot à commercialiser).

	<b>Côtes d'Armor</b>	<b>Finistère</b>	<b>Ile et Villaine</b>	<b>Morbihan</b>	<b>Loire Atlantique</b>	<b>Total</b>
<b>PC / PL obtenus</b>	22 / 6	13 / 1	2 / 0	7 / 1	1 / 0	<b>45 / 8</b>
<b>Programmes en cours de commercialisation</b>	7 / 9	9 / 1	3 / 1	8 / 2	1 / 0	<b>28 / 13</b>

*Note : Données au 15/02/06 pour les 12 derniers mois*

### Evolution du montant des « réservations » et du nombre de lots réservés

	<b>Exercice 2005</b>	<b>Exercice 2004</b>	<b>Exercice 2003</b>	<b>Variation 2004-05</b>
<b>Total Réservations (M€)</b>	111,1	53	25,8	109,4%
<b>Nombre de lots réservés</b>	947	510	257	85,7%
<b>Prix moyen (K€ TTC)</b>	117	103	100	13,6%
<b>Taille moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	47,6	47,1	46,9	-
<b>Prix moyen par m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup></b>	2.166	1.969	1.787	10,0%

*Note<sup>(1)</sup> : Prix de l'habitation (hors options, cave, parking, garage)*

#### 6.2.1.7. Modes de commercialisation

##### **1) Logements**

En préambule, il est rappelé que l'activité de promotion immobilière de logements est réalisée par la société BCP. Celle-ci intervient tant au niveau technique que commercial. Pour la vente des logements, elle commercialise une partie de ceux-ci par ses propres vendeurs salariés ci-après dénommés « distribution directe », la commercialisation de l'autre partie étant confiée à la filiale ARKAN PATRIMOINE. Au cours de l'exercice 2005, l'ensemble de cette activité a représenté 960 réservations d'appartements neufs, uniquement en région Bretagne, soit, sur environ 6.819 logements réservés au cours de l'année pour cette même région, 14,1% de parts de marché. (*Source : Ministère de l'Équipement*).

##### ***Distribution directe – BC Partner's***

La filiale BCP, sous l'enseigne BC Partner's, commercialise, grâce à sa propre force de vente répartie dans les agences, une part prépondérante de ses logements (environ 70%). Cette force de vente, encadrée par un Directeur des Ventes placée sous la responsabilité du Directeur Général, est formée dans l'école de formation interne du Groupe et reçoit régulièrement des formations complémentaires ainsi que des remises à niveau. Le travail est réalisé par de nombreuses actions quotidiennes (présence dans des bureaux de vente, phoning, communications diverses, animation d'indicateurs d'affaires, partenariat prescripteurs).

##### ***Les réseaux de commercialisation spécialisés – ARKAN PATRIMOINE***

L'objectif d'ARKAN PATRIMOINE est de devenir un des principaux fournisseurs référencés auprès des réseaux de commercialisation en matière d'immobilier clés en mains.

Face au constat qu'une grande partie des ventes de logements neufs en France est réalisée par les réseaux de conseil en gestion de patrimoine privé, l'entreprise a décidé de créer ARKAN PATRIMOINE. Cette structure a pour but d'offrir de manière récurrente des produits adaptés à l'attente de ces réseaux, produits souvent « packagés » (incluant dans le prix de vente les frais de notaire, intérêts d'emprunts, commissions, etc.). Cette démarche permet aux réseaux de nouer un partenariat avec ARKAN PATRIMOINE qui lui garantit des volumes de produits à commercialiser, à un rythme régulier. L'équipe d'ARKAN PATRIMOINE maîtrise parfaitement les spécificités de ce type de vente, ce qui lui permet d'offrir à ses interlocuteurs différents services, dont la gestion de leurs dossiers clients. Compte tenu de sa spécificité, l'activité d'ARKAN PATRIMOINE est réalisée au siège et n'est donc pas présente dans les agences.

##### **2) Lotissements**

L'activité d'aménagement-lotissement est réalisée au sein de la société TERRE ET MER AMENAGEMENT. Celle-ci intervient tant au niveau technique que commercial. La vente des produits finis, c'est-à-dire de terrains à bâtir, est réalisée par des vendeurs intégrés. Au cours de l'exercice 2005, la société a commercialisé 185 terrains à bâtir.

##### ***Distribution directe – TERRE ET MER AMENAGEMENT***

La filiale TERRE ET MER AMENAGEMENT commercialise, grâce à sa propre force de vente répartie dans les agences CELEOS, l'intégralité de ses ventes. La force de vente, encadrée par le Directeur de la société, est formée dans l'école de formation interne du Groupe et reçoit régulièrement des formations complémentaires ainsi que des remises à niveau. Le travail est réalisé par de nombreuses actions quotidiennes (présence dans des bureaux de vente, phoning, communications diverses, animation d'indicateurs d'affaires, partenariat prescripteurs).

#### 6.2.1.8. Concurrence

Du fait de son positionnement sur des produits affectifs de proximité dans les villes petites et moyennes, le Groupe n'est pas confronté à une concurrence notable sur ces marchés. Il retrouve régulièrement dans ces mêmes villes des promoteurs occasionnels ne disposant pas de forces commerciales et techniques suffisantes pour inquiéter la stratégie du Groupe.

Si les grands groupes sont présents sur les secteurs géographiques de CELEOS, ils ne représentent en revanche pas une forte concurrence sur les opérations cibles de la Société. En effet, ces opérations nécessitent un travail de proximité et ont une taille limitée à environ vingt-cinq logements par zone, taille trop faible pour permettre à ces grands groupes d'amortir des coûts fixes plus élevés. Cependant, au cours des deux dernières années, la concurrence est plus vive notamment pour l'achat du foncier où la Société est parfois en concurrence.

Par ailleurs, le Groupe ne se positionne pas sur les secteurs d'hyper-centres des grandes agglomérations, fronts de mer des stations balnéaires cotées, qui sont des marchés où la concurrence est intense.

#### *6.2.1.9. Un réseau d'agences multi-métiers de proximité*

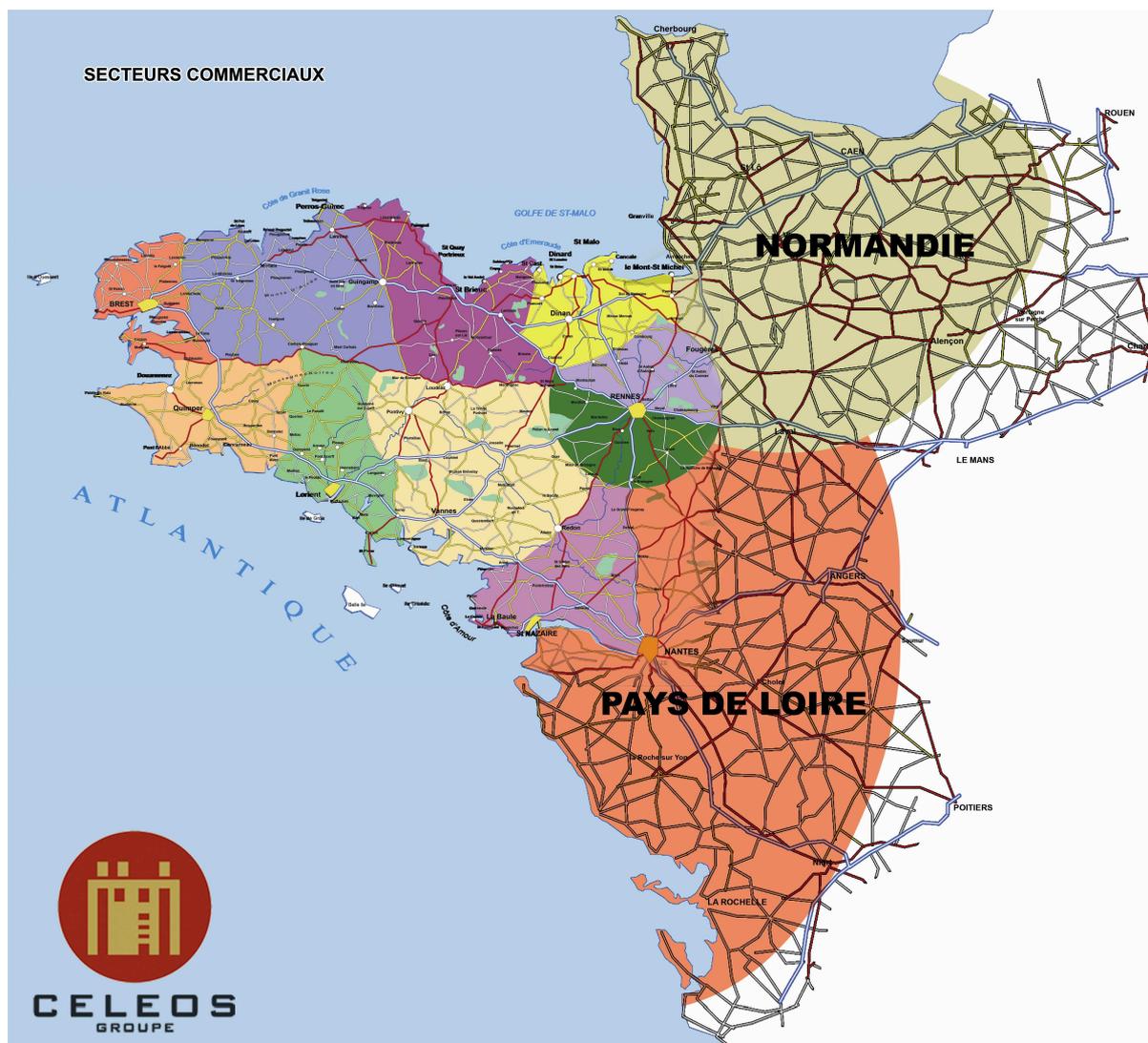
La stratégie du Groupe s'exprime principalement dans les agglomérations de 5.000 à 25.000 habitants dans lesquelles l'affectivité de la clientèle et son attachement au « pays » est la plus vive.

La stratégie de développement géographique du groupe CELEOS est en partie dirigée sur des départements ou régions répondant à ces critères. Cette vision du marché est appuyée par le principe de proximité, qui conditionne la stratégie d'implantation d'agences.

Chaque agence comprend un responsable de secteur, deux commerciaux, une assistante, un prospecteur foncier dédié, un chargé d'opération technique dédié.

A ce jour, le Groupe, outre les sièges de Plérin, Caen et Nantes, compte sept agences commerciales ouvertes à Landivisiau, Brest, Dinan, Lorient, Pontivy, Saint-Nazaire et Vannes, mais d'ores et déjà onze autres secteurs sont animés par des responsables de secteurs et une prospection foncière. Le Groupe prévoit par conséquent l'ouverture de onze agences en 2006 et neuf agences en 2007.

## Carte des implantations des agences CELEOS



### 6.2.1.10. Déroulement des projets et gestion des risques

Conformément à son approche industrielle, le Groupe s'est doté d'une organisation du suivi des programmes et de gestion du risque. Celle-ci s'appuie sur un reporting permanent d'états d'avancements des projets. Ce suivi est géré par un outil intranet « intraceleos » développé par la cellule informatique du Groupe.

#### - **Sélection des terrains**

Le préalable à toute opération de promotion ou d'aménagement est la maîtrise du terrain nécessaire à l'opération. Au sein du groupe CELEOS, la filiale COMPTOIR FONCIER est entièrement dédiée à cette mission. Cette filiale intervient au service de BCP et de TERRE ET MER AMENAGEMENT. Elle reçoit des commandes de terrains nécessaires au développement de ces filiales, devant répondre à des obligations de taille, d'emplacement et de prix. L'équipe de COMPTOIR FONCIER est composée d'un directeur, d'animateurs de la prospection et de prospecteurs fonciers. Chaque prospecteur est chargé de travailler sur une zone géographique identifiée, correspondant globalement au secteur de chaque agence CELEOS.

- **Validation des projets par le comité d'engagement**

Préalablement à toute offre d'achat, chaque terrain est soumis pour accord au Comité d'engagement du Groupe. Ce comité hebdomadaire, présidé par le Président-Directeur Général de la Société, est composé des animateurs fonciers, des chefs de secteur ainsi que du Directeur Foncier<sup>3</sup>.

La décision est prise sur la base de la présentation d'un dossier comprenant les photos, la description de la ville, de l'environnement et du terrain, une étude de faisabilité ainsi qu'une prévision des coûts du projet. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimum sur le chiffre d'affaires prévisionnel du bâtiment. Il est important de souligner que, compte tenu de la complémentarité et de l'expérience des personnes présentes à ce Comité, celui-ci garantit un niveau de succès important des opérations engendrées.

- **Signature des accords fonciers**

La maîtrise foncière se réalise sous forme de compromis comportant différentes conditions suspensives permettant, en cas de difficultés sur un projet, de se dégager à tout moment sans indemnité ou perte financière.

Le Groupe ne verse que très rarement de dépôt de garantie lors de la signature des compromis. Exceptionnellement, dans certains cas précis, le Groupe délivre une garantie bancaire qui n'est jamais supérieure à 5% du prix du terrain et qui, en tout état de cause, est couverte par les conditions suspensives (autorisations administratives nécessaires à l'opération, réalisation de la pré-commercialisation de cette même opération et obtention des financements nécessaires, etc.).

- **Autorisations administratives**

Après la signature de la promesse de vente, la filiale en charge du projet dépose une demande de permis de construire auprès de la mairie de la commune dans laquelle est situé le terrain. Cette demande est instruite par les services techniques de la ville, avec un suivi étroit par cette filiale. L'instruction se déroule pendant une période de cinq mois environ. Une fois le permis de construire accordé, un délai de cinq mois avant le commencement de la construction intervient, couvrant en premier lieu le recours des tiers, tels que les associations ou les riverains, qui disposent de deux mois et quinze jours à compter de l'affichage du permis de construire à la mairie ainsi que sur le chantier pour contester les autorisations de construire et de démolir sur la base des règles d'urbanisme locales (plan d'occupation des sols, plan d'aménagement de ZAC,...) et du Code de l'Urbanisme<sup>4</sup>.

Ce délai de cinq mois couvre également le droit de retrait du permis par le préfet, qui dispose pour ce faire de quatre mois maximum à compter de la date d'obtention dudit permis de construire.

- **Formes des ventes et calendrier des paiements**

La Société commercialise ses logements, au moyen de la signature de contrats de réservation, et ses lots de terrains à bâtir, au moyen de la signature de promesses de vente, suivis par des contrats de vente définitifs notariés.

Les lots (logements ou locaux professionnels) sont commercialisés sous le régime de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Dans le cadre de cette procédure de vente, les échéances de paiement à la charge des clients ne peuvent excéder les plafonds légaux suivants : 5% à la réservation, 35% à l'achèvement des fondations, 70% au hors d'eau, 95% à l'achèvement des travaux et 100% à la remise des clés du logement. Il est procédé à des appels de fonds intermédiaires entre les différents plafonds en fonction de l'avancement des travaux.

Les sommes versées par le client lors de la signature du contrat de réservation (soit 5% du prix TTC du logement) sont déposées sur un compte séquestre ouvert en son nom. Ce montant est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente définitif auprès d'un établissement financier, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises à la Société. Ce montant est restitué au client si le contrat de

---

<sup>3</sup> Dans le cas de l'étude d'un dossier tertiaire, le responsable de cette activité participe au Comité d'engagement.

<sup>4</sup> Dans le cas d'un projet d'une surface commerciale supérieure à 299 m<sup>2</sup>, l'obtention d'une autorisation par le Comité Département d'Equipement Commercial est également nécessaire.

vente définitif n'est pas conclu du fait de la Société dans le délai prévu ou en raison de dispositions légales qui encadrent et préservent les droits des réservataires à se désister.

Dans le cadre de l'activité tertiaire (hors secteurs réglementés), le montant et la fréquence des appels de fonds sont librement négociés entre les parties.

En ce qui concerne les opérations de lotissement, l'acquéreur du lot de terrain à bâtir verse 5% du prix à la signature de la promesse de vente, mis sous séquestre, et 95% à la signature de l'acte de vente notarié qui intervient à la livraison du terrain à bâtir. Concomitamment, la Société s'engage à achever l'ensemble des travaux (engagement couvert par une caution bancaire).

- **Dossier de financement**

Au terme de la réalisation des différentes conditions nécessaires à la réalisation d'une opération, les services financiers du Groupe négocient la mise en place d'une ouverture de crédit spécifique auprès de banques pour permettre à SCCV qui porte le programme de procéder à l'acquisition du terrain, rembourser ses avances et financer les travaux avant qu'elle encaisse les recettes versées par les clients.

- **Sous-traitants et fournisseurs**

La Société choisit généralement ses sous-traitants et fournisseurs par voie d'appel d'offres, en concertation avec le maître d'œuvre d'exécution.

La Société n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Elle entretient toutefois des relations privilégiées avec certains d'entre eux qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe. La conception du programme est assurée par un architecte, choisi à l'issue d'un appel d'offres ou de gré à gré.

Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur proposition financière, de la qualité de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes. Compte tenu des assurances dont dispose la Société, elle s'assure que ceux-ci ont bien le label QUALIBAT.

Il convient de préciser que compte tenu de l'étendue de la présence géographique de la Société et de sa volonté de recourir à des sous-traitants locaux lors de la réalisation de ses programmes, la Société n'a pas de fournisseur ou sous-traitant qui représente plus de 5 % des montant des achats. Aucun fournisseur ou sous traitant n'a de lien direct ou indirect avec des mandataires sociaux ou dirigeants de la Société.

- **Construction**

Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation d'environ 75% en valeur ou en nombre de lots. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme est considérée individuellement. Les travaux et les plannings sont contrôlés par le maître d'œuvre d'exécution et supervisée par des techniciens du Groupe.

Dans la mesure du possible, les programmes sont divisés en tranches. Cette méthode permet de gérer l'avancement du chantier en fonction du rythme de commercialisation.

- **Suivi des budgets**

Le budget de chaque programme est suivi par les services de contrôle de gestion de la Société. Ce suivi inclut :

- Une mise à jour systématique de chaque poste budgétaire au fur et à mesure de la signature des marchés de travaux ou engagement de dépenses ;
- Un rapport hebdomadaire sur le rythme de commercialisation du projet (revue de l'étape des ventes et de l'adéquation de la grille des prix) ; et
- Une validation mensuelle du budget.

- **Livraison**

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, le trimestre au cours duquel le logement sera livré est fixé. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard. Une fois la construction terminée, le logement est livré à

l'acquéreur. L'acquéreur doit avoir payé 95% du prix du logement à l'achèvement de la construction et 100% à la remise des clés.

La Société s'est fixée comme règle de ne jamais procéder à la remise des clés sans que l'acheteur ait payé le solde du prix. À la remise des clés, un procès-verbal est dressé pour indiquer que l'acquéreur a visité le logement, a procédé à un contrôle d'état des lieux et a vérifié la conformité de l'ensemble du logement au contrat.

#### - **Service après-vente**

Soucieuse d'assurer un suivi de qualité, la Société a créé un service SAV intégré. Celui-ci prend en charge et coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants. Par sa gestion dynamique, il limite les déclarations de sinistres et contribue, en partenariat avec les assureurs, à la maîtrise des coûts de dommage-ouvrage.

#### *6.2.1.11. Garanties données par le Groupe*

L'activité de promotion immobilière logements ou tertiaire se réalise dans le cadre de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). La spécificité et la réglementation applicable à cette forme de vente requièrent dans certains cas la fourniture d'une garantie d'achèvement. Cette garantie est délivrée par l'organisme bancaire qui finance l'opération. Elle est délivrée afin de garantir la bonne fin de l'opération.

La particularité de l'activité de lotisseur nécessite, dans le cas où les voies publiques sont rétrocédées à la commune de rattachement, la fourniture d'une caution bancaire permettant de couvrir, en cas de défaillance du lotisseur, les coûts de finition du lotissement. Cette caution bancaire est généralement délivrée par l'organisme finançant l'opération.

### **6.2.2. L'activité Entreprise**

#### *6.2.2.1. Métier*

Le Groupe réalise depuis ses débuts (cf. paragraphe 5.1.5. « Evènements importants dans le développement des activités de la Société » du présent Document de base) des produits immobiliers destinés aux professionnels. Le Groupe intervient principalement dans le département des Côtes d'Armor sur le marché de l'immobilier de bureaux et de commerces. Le Groupe peut également être conduit à réaliser un centre commercial ou une zone d'activité dans sa globalité. Au sein du Groupe, l'activité de promotion dédiée aux bâtiments professionnels est réalisée sous l'enseigne BC PARTNER'S. Au même titre que les immeubles de logements, chaque opération est réalisée dans une structure juridique dédiée (SCCV ou SARL selon la taille de l'opération).

La première réalisation importante fut le rachat de l'ancien siège social de la Banque Populaire des Côtes d'Armor en 1999, pour le transformer en un centre d'affaires qui abrite notamment le siège du Groupe. Cette opération, dénommée ELEUSIS, a consisté dans la réalisation sur plusieurs années de plus de 14.000 m<sup>2</sup> de bureaux. La notoriété obtenue à l'échelle régionale, par cette opération, a permis à la Société de réaliser, en 2000, un bâtiment à la technologie très poussée, dédié à la fonction de terminal de traitement de données par fibre optique.

Cette activité au sein du groupe CELEOS est une activité récurrente reconnue par les développeurs et des services immobiliers des grandes entreprises et administrations, ceux-ci faisant régulièrement appel à la Société pour la réalisation de leurs opérations.

En 2002, la Société a initié un projet de promotion de centre commercial. A cet effet, elle s'est inscrite dans le plan de développement du schéma d'urbanisme commercial du pays de Saint-Brieuc et a acquis un terrain de dix hectares, situé en bordure de l'axe Paris-Brest. Une fois les démarches

administratives effectuées, la Société a pu lancer la construction d'un centre commercial en 2005 entièrement vendu à des investisseurs pour environ vingt millions d'euros.

#### 6.2.2.2. Savoir-faire

La réalisation d'opérations tertiaires demande un savoir-faire spécifique, les caractéristiques d'implantation étant différentes selon le type de produit prévu (bureaux, commerces, industrie). Les spécificités de chaque activité doivent être analysées pour proposer aux utilisateurs un produit en parfaite adéquation avec leurs attentes.

Sur le plan technique, ce métier impose ses particularités puisque la Société rentre dans des process et des bâtiments industriels qui se limitent à un clos couvert brut de béton. L'utilisateur y réalise ensuite des aménagements spécifiques. Seuls les bureaux sont réalisés entièrement équipés.

Le développement de locaux commerciaux présente la particularité d'être soumis aux autorisations départementales d'équipements commerciaux (CDEC). Ces autorisations, délivrées par un comité composé des différents élus et acteurs locaux, demandent un travail de lobbying important.

L'équipe tertiaire au sein du Groupe maîtrise toutes les spécificités de ces différents métiers et permet au Groupe d'être reconnu en tant que professionnel sur le marché régional.

#### 6.2.2.3. Stratégie

##### **Tertiaire Groupe**

L'activité tertiaire au sein du groupe CELEOS se développe régulièrement depuis 1999 pour représenter au 30 novembre 2005 un chiffre d'affaires de 8,3 millions d'euros.

##### **Tertiaire Agences**

Le Groupe inclut dans l'objectif de chaque agence CELEOS, à partir de sa troisième année d'activité, un chiffre d'affaires tertiaire minimum à l'occasion d'une opération dédiée « Administration » ou, une promotion de bureaux, ou encore la réalisation de petits centres commerciaux (sans CDEC) à l'entrée des communes petites et moyennes, cibles des agences CELEOS.

L'objectif du Groupe est d'intégrer ces opérations dans l'offre des agences sans « cannibaliser » l'activité tertiaire « siège » qui, elle, réalise des opérations de plus grande envergure.

##### **Synergies**

Le développement de cette activité tertiaire est facilité par la synergie naturelle que génèrent les différentes activités du Groupe. COMPTOIR FONCIER, de par la présence permanente de ses prospecteurs sur le terrain, permet de remonter des informations précieuses sur les sites ou parcelles disponibles à la vente et pouvant être des supports à des opérations tertiaires.

Cette présence, déjà financée par l'activité logement, se traduit par une très grande efficacité sur le terrain et n'entraîne pratiquement aucune charge supplémentaire.

#### 6.2.2.4. Produits

Le Groupe réalise :

- Des promotions d'immeubles de bureaux qui sont proposés sur le marché à la location ou à la vente ;
- Sur commande, des immeubles comportant un aménagement intérieur spécifique défini dans un cahier des charges ;
- Des bâtiments mixtes regroupant des locaux d'activité et, en accompagnement, des bureaux, situés dans des parcs d'activité ou isolés ;
- Des locaux commerciaux ou des centres commerciaux. Généralement, le Groupe réalise la prospection foncière, le montage de l'opération et, dans certains cas, l'obtention des autorisations commerciales.

Au cours des trois dernières années, le Groupe a livré neuf opérations représentant environ 40.000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette SHON<sup>5</sup> au total, dont une zone d'activité à Plérin. Au cours des exercices 2004 et 2005, la Société a réalisé l'opération « Europarc », opération de lotissement d'une dizaine de bâtiments commerciaux au bord de la RN 12 reliant Paris à Brest. Le tableau ci-dessous présente les opérations réalisées et livrées par CELEOS au cours des trois derniers exercices :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération <sup>(1)</sup>	Nombre de m <sup>2</sup> SHON	Date de livraison
<b>Aldi</b>	Saint-Brieuc	Commerce	VEFA	1.040	2003
<b>ANPE</b>	Saint-Brieuc	Bureaux	VEFA	780	2003
<b>Bâtiment Commercial</b>	Langueux	Commerce / Bureaux	Conseil	1.000	2003
<b>Eleusis 4</b>	Plérin	Bureaux	VEFA	1.500	2003
<b>Aldi</b>	Lamballe	Commerce	VEFA	1.039	2004
<b>ANPE</b>	Fougere	Bureaux	VEFA	780	2004
<b>Europarc</b>	Plérin	Zone d'activité	Lotissement	-	2004/2005
<b>Eleusis 3</b>	Plérin	Bureaux	VEFA	850	2005
<b>Leroy Merlin</b>	Langueux	Commerce	Conseil	6.000	2005

Note<sup>(1)</sup>: VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

#### 6.2.2.5. Portefeuille de projets

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets en cours d'étude ou de réalisation, – consistant en des projets non encore livrés pour lesquels soit une promesse de vente ou un protocole du terrain d'assiette de l'immeuble à bâtir a été signé, soit un avant-contrat avec le client investisseur ou utilisateur a été signé – pour un total d'environ 29.000 m<sup>2</sup>, dont un centre commercial à Plérin représentant 22.700 m<sup>2</sup>. Au cours des exercices 2004 et 2005, la Société a réalisé, dans le cadre du nouveau schéma directeur d'urbanisme commercial de la commune de Saint-Brieuc, l'opération « Chêne Vert », opération de promotion d'un centre commercial dédié à l'équipement de la maison situé au bord de la RN12 à Plérin. Le projet, réalisé sur un terrain de dix hectares, a obtenu un CDEC de 18.500 m<sup>2</sup> et a été revendu à la foncière Eurodépôt et ERDEC au cours de l'exercice 2005.

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération <sup>(1)</sup>	Nombre de m <sup>2</sup> SHON	Date de livraison prévue
<b>Le Chêne Vert</b>	Plérin	Centre commercial	VEFA	22.700	2006
<b>Le Centre Héméra</b>	Saint-Brieuc	Bureaux	VEFA	3.350	2006
<b>Bébé 9 / Jouets Club et Bureau Vallée</b>	Langueux	Commerce	Conseil	2.800	2006

Note<sup>(1)</sup>: VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

<sup>5</sup> SHON : correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de bâtiment, calculées à partir du nu extérieur des murs, après déduction des combles et sous-sols non aménagés, des toitures-terrasses, balcons, loggias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et stationnement de véhicules

#### 6.2.2.6. Clients

CELEOS réalise régulièrement des bâtiments pour les collectivités locales, les administrations, les commerces et entreprises de la région. Il s'agit le plus souvent d'immeubles de bureaux comportant un aménagement intérieur spécifique défini dans un cahier des charges. Ainsi, la Société a réalisé la Direction Régionale des Douanes, le centre de gestion des communes pour le Conseil Général, l'Hôtel des Syndicats des Côtes d'Armor, plusieurs Agences Nationales Pour l'Emploi, des bureaux de poste, ainsi que des gendarmeries et le centre d'affaires Hemera qui abrite l'inspection académique.

Le Groupe a également réalisé par le passé des opérations pour les magasins Darty, le groupe Aldi Marché pour la réalisation de magasins discount alimentaire, le groupe Leroy Merlin pour l'extension et la réalisation d'un Leroy Merlin Jardin, etc.

#### 6.2.2.7. Déroulement des projets et gestion des risques

*Cf. Section 6.2.1.10 du présent Document de base*

#### 6.2.2.8. Typologie des modes de réalisation des projets

La grande majorité des opérations réalisées par le Groupe sont réservées par les clients finaux avant l'achat du terrain concerné. Pour ces opérations, CELEOS utilise deux types de méthodes de vente :

- La VEFA, dans laquelle le Groupe vend à la fois à son client un immeuble ainsi que le terrain sur lequel celui-ci est construit ; dans ce type de méthode de vente, le Groupe supporte le risque des travaux dans la mesure où il s'engage envers son client sur le coût et le délai de livraison de l'ouvrage à réaliser ; et
- Le Conseil : il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires de montage de projet (ce mode de réalisation est non significatif).

#### 6.2.2.9. Financement des projets

*Cf. Section 6.2.1.10 du présent Document de base*

#### 6.2.2.10. Garanties données par le Groupe

*Cf. Section 6.2.1.11 du présent Document de base*

### **6.2.3. L'activité Gestion locative**

#### 6.2.3.1. Métier

La gestion locative consiste à gérer pour le compte d'un tiers (le propriétaire) un bien immobilier, logement ou bâtiment professionnel et à réaliser, pour son compte, de l'intégralité des relations avec le locataire, notamment, la facturation des loyers, l'encaissement, l'analyse et la redistribution des charges, le contrôle du respect des obligations du locataire, éventuellement la relocation, la supervision des petits travaux, et la représentation du propriétaire dans les réunions de copropriété.

C'est un service complémentaire au métier de promoteur puisqu'il permet l'accompagnement du client pendant la durée où il restera propriétaire du bien.

#### 6.2.3.2. Réglementation applicable

Cette activité est réglementée par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, dite loi « Hoguet », et par le décret n°72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application. Les professionnels doivent en respecter les dispositions sous peine de nullité de leurs actes, voire de sanction pénale.

La loi Hoguet requiert des agents immobiliers et des administrateurs de biens qu'ils sollicitent auprès de l'administration une carte professionnelle pour l'exercice de leur activité. Deux types de cartes existent : la carte « transaction sur immeuble et fonds de commerce » pour l'agent immobilier et la carte « gestion immobilière » pour l'administrateur de biens. Une demande de carte doit être accompagnée de justificatifs à produire, dont l'attestation d'une garantie financière suffisante délivrée dans les conditions prévues à l'article 37 du décret du 20 juillet 1972. Cette garantie, exigée de tout intermédiaire, est destinée à protéger le public contre les détournements et dissipations de fonds effectués par des intermédiaires peu scrupuleux. Cette garantie doit être égale au montant maximal des fonds que l'intermédiaire envisage de détenir, étant précisé que l'article 30 (modifié) du décret prévoit que le montant minimal de la garantie est de 110.000 €.

Enfin, pour l'essentiel, la loi Hoguet réglemente, de façon très précise, les modalités de l'intervention des intermédiaires immobiliers dans la gestion ou les opérations portant sur les biens d'autrui, en exigeant notamment que l'agent immobilier ou l'administrateur de biens soit investi d'un mandat écrit et formalisé de la part de son mandant, condition impérative de son droit à commission.

#### 6.2.3.3. Stratégie et clients

En 2000, soucieux d'accompagner ses clients dans la gestion de leurs biens, le Groupe s'est doté d'une société dénommée A.LOUER qui a pour mission de gérer pour le compte de tiers leurs biens immobiliers. Le marché de A.LOUER est un marché captif. En effet, tout client de BCP qui achète un appartement en tant qu'investisseur se voit proposer la gestion de son bien. Les clients mettent très rarement cette offre en concurrence et confient à A.LOUER la gestion de leur bien.

L'évolution de l'activité A.LOUER est donc directement proportionnelle à l'évolution des ventes de BCP. Il est à noter qu'il y a très peu de perte de clients. En effet, une fois le bien loué et géré, ceux-ci ne voient pas l'intérêt de récupérer eux-mêmes la gestion de leur appartement. Seule la revente du bien leur fait cesser le contrat de gestion. Le portefeuille clients de A.LOUER s'accroît tous les ans d'environ la moitié des ventes de BCP.

#### 6.2.3.4. Produits

L'offre A.LOUER est commercialisée sous la forme d'un package nommé « Idylis1 », « Idylis2 », « Idylis3 » qui offre des prestations qui vont d'une gestion pure du bien à la gestion plus services plus assurances permettant de garantir le propriétaire contre la majorité des risques.

#### 6.2.3.5. Evolution de l'activité

L'activité gestion locative est une activité récente au sein du groupe CELEOS. Elle a connu un développement rapide comme l'illustrent les données ci-dessous :

Année	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Nombre de lots	615	401	278
Chiffre d'affaires (K€)	330	438	163

Jusqu'en 2004, cette structure précédemment appelée BC Partners réalisait des transactions immobilières génératrices d'honoraires. A compter de 2005, l'activité est exclusivement dédiée à la gestion, la location et la livraison.

#### 6.2.3.6. Concurrence

Etant donné l'activité de gestion et le fait que la clientèle est issue des acquisitions de logements BCP, on peut considérer que la clientèle n'est pas facilement saisissable par un concurrent, dans la mesure où il n'y a pas de grands groupes au niveau régional directement impliqués dans cette démarche de gestion.

Le principal risque qu'un client parte à la concurrence est généré par le fait d'un problème locatif ou d'une erreur dans la gestion. En effet, un client dont l'appartement n'est pas loué, par exemple, peut se tourner vers des agences immobilières qui lui proposeront de gérer son bien et de trouver un locataire. En tout état de cause, ces cas sont très rares et le risque est minime.

### 6.2.4. **L'activité Foncière**

#### 6.2.4.1. Stratégie

DEMETER INVESTISSEMENTS permet d'apporter un service clés en mains aux clients de l'activité tertiaire du Groupe. En effet, la majorité de ceux-ci, qu'ils soient entreprises privées ou administrations, ne souhaitent pas être propriétaires de leurs locaux. Ils cherchent donc un opérateur capable d'offrir une solution locative dont la mise en place passe par l'intervention d'un investisseur. Ce dernier achètera au promoteur BCP le bâtiment afin de le louer à l'utilisateur.

Avec un objectif d'acquisition à hauteur de sept millions d'euros par an, cette filiale se donne les moyens de gérer, à terme, un portefeuille représentatif et entend en assurer l'arbitrage et les potentialités de valorisation. La couverture géographique et les compétences pluridisciplinaires des autres filiales du Groupe lui permettent de souscrire à cette double ambition. A long terme, DEMETER INVESTISSEMENTS arbitrera régulièrement, par la cession ou non de ses actifs, en fonction par exemple des plus-values réalisables. Cette activité, intégrée dans les agences CELEOS, profitera de leur maillage régional et permettra, de par la marge générée par ce type d'activité, d'augmenter la rentabilité de ces dernières.

#### 6.2.4.2. Métier

DEMETER INVESTISSEMENTS est une société foncière de type patrimonial. Chaque acquisition résulte d'une synthèse équilibrée entre la qualité de la construction, la situation géographique et la qualité des locataires. Elle analyse ainsi tous les projets d'acquisition immobilière répondant à ces critères et en assure la gestion.

#### 6.2.4.3. Description des actifs

DEMETER INVESTISSEMENTS réalise ses investissements dans l'immobilier d'entreprise : murs et bâtiments commerciaux, bâtiments industriels et plateaux ou immeubles de bureaux (éventuellement mixtes, i.e. activités professionnelles et logements). Ses acquisitions reposent principalement sur des locaux récents ou à construire dans le grand Ouest. Au 30 novembre 2005, ces actifs sont :

<b>Locataire</b>	<b>Localisation</b>	<b>Prix d'acquisition €</b>	<b>Loyer annuel HT €</b>
Duval	Nantes	130.000	14.464
Leader Price	Guingamp	904.000	99.399
MAN	Thorigné-Fouillard	1.460.000	153.153
CAD	Plérin	544.610	54.461
Conseil Général	Saint-Brieuc	295.000	31.000
Amarrys	Orvault	287.500	35.371
Bazarland	Douarnenez	650.000	89.180
<b>Total</b>		<b>4.271.110</b>	<b>477.028</b>

Un rapport d'expert indépendant a évalué au 30 mars 2006 la valeur vénale de ces 7 actifs à 4.443.000 euros hors droits et à 4.632.000 euros droits inclus.

#### 6.2.4.4. Clients

Les clients de DEMETER INVESTISSEMENTS sont les entreprises et les administrations. Les stratégies immobilières de ces dernières découlent d'une valorisation patrimoniale entraînant un arbitrage permanent de leurs actifs. En concentrant, de plus en plus, leurs moyens financiers dans leur activité professionnelle, ces entreprises et administrations tendent à devenir locataires des murs dans lesquels elles exercent leur activité pour se concentrer uniquement sur leur coeur de métier.

### 6.3. PRINCIPAUX MARCHES

#### 6.3.1. Le marché du logement neuf

Le marché du logement apparaît structurellement en croissance, indépendamment des cycles économiques, en raison d'un déséquilibre entre le dynamisme de la demande (nouveaux ménages) et la faiblesse de l'offre (mises en chantier) qui ne couvre pas, ou à peine, les besoins de logements en France, compte tenu de facteurs socio-démographiques favorables, de conditions d'accès au crédit facilitées ainsi que de dispositifs fiscaux qui favorisent l'investissement locatif.

##### 6.3.1.1. Au niveau national

Le marché du logement neuf connaît une croissance soutenue depuis quelques années comme l'illustrent les indicateurs ci-dessous :

#### Nombre de logements

La France métropolitaine comptait, au début de l'année 2004, 30,3 millions de logements, soit 5,4% de plus qu'en 1999, dont 25,4 millions de résidences principales. Le parc de logements reste aujourd'hui essentiellement composé de logements construits avant 1974 (65% du parc en 2002 selon l'INSEE).

	2004		1999	1990	1982
	Nombre (en millions)	%	%	%	%
Résidences principales	25.431	84,0	83,0	82,1	82,6
Résidences secondaires	2.987	9,9	10,1	10,7	9,6
Logements vacants	1.846	6,1	6,9	7,2	7,8
<b>Total</b>	<b>30.263</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE, recensement de la population 2004

#### Vente de logements neufs

Sur l'ensemble de l'année 2005, 121.500 unités ont été vendues, niveau supérieur de 8,3% à celui de 2004 et de 20% à celui de 1999, année record marquée par la fin du dispositif Périssol d'aide à l'investissement locatif. Comme en 2004, l'année 2005 se caractérise par un second semestre en recul par rapport au premier en raison de la saison d'été, mais ce recul est bien moindre cette année (-3,8% contre -7,3% en 2004). L'évolution annuelle des ventes de maisons individuelles est supérieure à celle des logements en immeubles collectifs (respectivement +12% et +7,6%). Tant pour l'individuel que pour le collectif, les ventes annuelles de petits logements (maisons de 4 pièces et moins, appartements d'une et de deux pièces) augmentent à un rythme plus de deux fois supérieur à celui des grandes unités (+12% contre +5%). (Source : Ministère de l'Équipement).

#### Mises en vente de logements neufs

Durant l'année 2005, près de 133.800 logements ont été mis sur le marché, contre 114.200 en 2004 (+17%). Les mises en vente de logements en immeuble collectif progressent de 20%, contre seulement 3,1% pour les maisons. (Source : Ministère de l'Équipement).

#### Autorisations de construire

Avec près de 512.000 logements autorisés, niveau record depuis près de 30 ans, l'année 2005 affiche une progression soutenue par rapport à 2004 (+11,9%) et 2003 (+36%). Ce sont les logements collectifs qui tirent la croissance des autorisations vers le haut (+17,1% avec 245.375 unités à fin décembre 2005 contre 209.563 unités à fin décembre 2004), alors que la progression des maisons

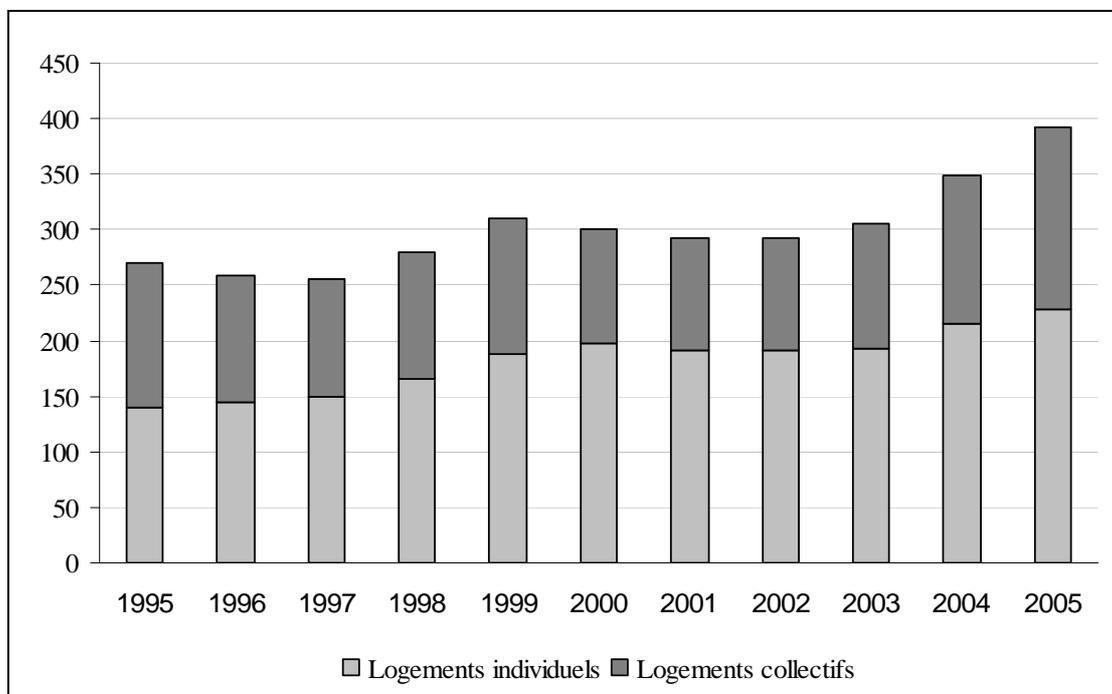
individuelles plus modérée (+7,3% avec 266.348 unités à fin décembre 2005 contre 248.448 unités à fin décembre 2004) est portée par la progression des maisons individuelles groupées (+14,9%).

### Mises en chantier

Depuis la fin des années 1990, le parc de logements français a connu un rajeunissement avec une augmentation importante des mises en chantier représentant en moyenne environ 310.000 logements par an entre 2000 et 2004.

Plus de 410.000 logements ont été mis en chantier en 2005, soit 13% de plus qu'en 2004 (+5% en 2004 par rapport à 2003). On comptait 100.000 mises en chantier de moins il y a deux ans. Après la décélération constatée au cours des deux précédents trimestres les mises en chantier accélèrent à nouveau au quatrième trimestre 2005, conséquence du rythme soutenu des autorisations constaté tout au long de cette année. Les hausses sont particulièrement prononcées pour les logements collectifs (+23%) et les logements en individuel groupé (+14%). La tendance fin 2005 est orientée fortement à la hausse dans le collectif (+36% au quatrième trimestre 2005 par rapport au même trimestre de 2004). (Source : Ministère de l'Équipement).

### Mises en chantiers de logements neufs en France (en milliers d'unités)



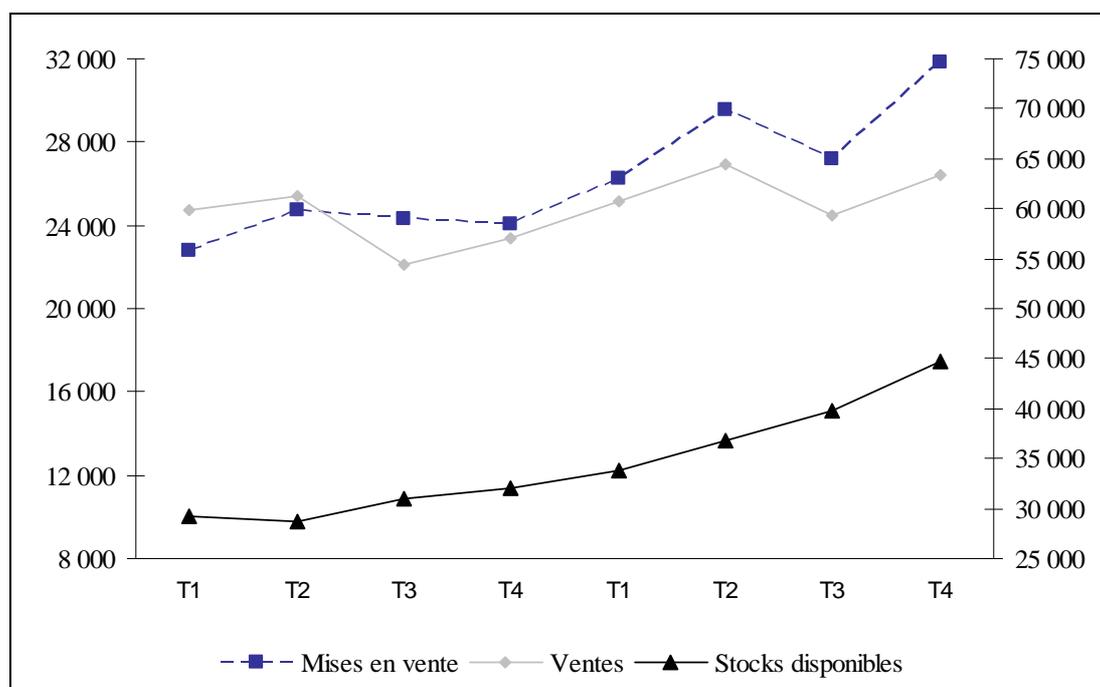
Source : Ministère de l'Équipement/FNPC

Note : Ce tableau ne comprend pas les logements en résidence, c'est-à-dire les logements communautaires et d'hébergement

### Offre disponible (les stocks) / Délais d'écoulement<sup>6</sup> de l'offre disponible

La progression des mises en vente étant plus de deux fois supérieure à celle des ventes, les stocks progressent encore (+33% fin 2005 par rapport à fin 2004). Si la progression du stock d'appartements est très élevée, celle des maisons est beaucoup plus modeste (respectivement +40% et +3,1%). Il est à noter que le stock d'appartements prêts à la livraison ne représente plus que 2% de l'ensemble des stocks, soit 1.400 unités seulement. Le délai moyen d'écoulement des stocks est stable sur un an pour l'individuel ; il passe de quatre à cinq mois pour le collectif. (Source : Ministère de l'Équipement).

#### La commercialisation des appartements (unité : logements)



Source : Ministère de l'Équipement/SG/DAEI/SESP - ECLN

#### 6.3.1.2. En Bretagne

##### **Vente de logements neufs**

Sur l'ensemble de l'année 2005, 8.057 unités ont été vendues, niveau supérieur de 17,8% à celui de 2004 (contre une progression de 8,3% pour la moyenne nationale). L'évolution annuelle des ventes de maisons individuelles est supérieure à celle des logements en immeubles collectifs (respectivement +36,3% et +15%). Cependant, la part des logements collectifs dans les ventes de logements neufs reste prépondérante et en ligne avec la moyenne nationale (85% environ). (Source : Ministère de l'Équipement).

##### **Mises en vente de logements neufs**

Durant l'année 2005, près de 10.200 logements ont été mis sur le marché, contre 7.344 en 2004 (+38,9%, soit un rythme de croissance de plus du double de la moyenne nationale). Les mises en vente de logements en immeuble collectif progressent de 37,1%, contre 50,7% pour les maisons. (Source : Ministère de l'Équipement).

<sup>6</sup> Délai d'écoulement : stock de fin de période / ventes sur le dernier trimestre

### **Autorisations de construire**

En Bretagne, les autorisations de construire augmentent plus vite que la moyenne nationale avec 41.168 logements autorisés en 2005, soit une progression de 14,3% par rapport à l'année précédente. (Source : Ministère de l'Équipement).

### **Mises en chantier**

En Bretagne, les mises en chantier augmentent plus vite que la moyenne nationale avec 32.913 mises en chantier en 2005, soit une progression de 20,8% par rapport à l'année 2004. (Source : Ministère de l'Équipement).

### **Offre disponible (les stocks) / Délais d'écoulement de l'offre disponible**

Les stocks au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 s'élèvent à 5.041 unités, en progression de 24,2% par rapport au trimestre précédent. Le délai moyen d'écoulement des stocks est légèrement supérieur à la moyenne nationale avec 6,3 mois. (Source : Ministère de l'Équipement).

## **6.3.2. Les facteurs favorisant une demande croissante de logements**

### **6.3.2.1. Au niveau national**

#### **Augmentation de la population**

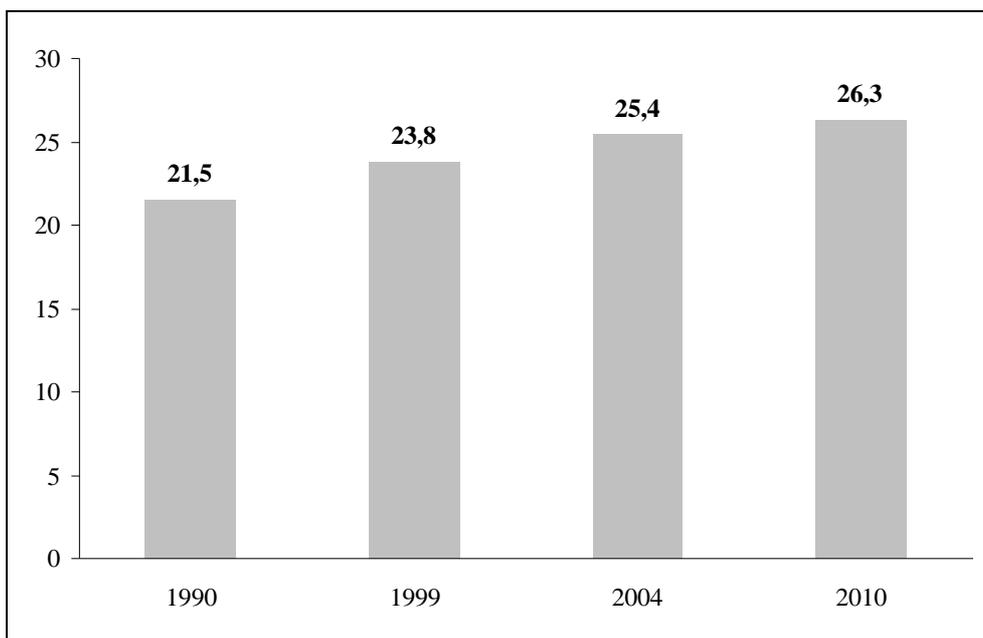
La population des ménages en France métropolitaine a augmenté de 1,7 millions de personnes entre 1999 et 2004 pour atteindre 60,2 millions de personnes, soit une hausse annuelle de 0,58%. Au cours de cette période, la croissance de la population a été un peu plus forte qu'au cours de la période 1990-1998 pendant laquelle la population n'a augmenté que de 0,37% par an en moyenne. La Bretagne a connu au cours de la période 1999-2004 une croissance démographique plus forte que la moyenne nationale (+0,73% par an en moyenne), tout comme lors de la période 1990-1998 (+0,43% par an en moyenne) en raison d'un net excédent migratoire.

#### **Augmentation du nombre de ménages**

Parallèlement, le nombre de ménages a augmenté à un rythme plus rapide encore (+7% entre 1999 à 2004 avec un peu plus de 26 millions de ménages) en raison :

- Du vieillissement de la population : les personnes âgées de 75 ans ou plus représentent en 2004 8,7% de la population contre 7,7% 5 ans plus tôt et 4,9% en 1962. A l'inverse, la part des moins de 20 ans diminue, passant de 24,6% à 23,8%. En 2004, 21,8% de la population métropolitaine a dépassé 60 ans, soit une proportion légèrement plus élevée qu'en 1999 (21,3%). Cet accroissement continuera à partir de 2005, les générations nombreuses du baby-boom commençant à atteindre et dépasser 60 ans : la part des plus de 60 ans augmentera donc sensiblement dans les années à venir.
- De la baisse de la taille des ménages : la taille moyenne des ménages est passée de 2,40 personnes en 1999 à 2,31 personnes en 2004 résultant de facteurs sociologiques tels que l'éclatement de la cellule familiale, le développement du célibat et des familles monoparentales. Les ménages de petite taille sont toujours plus nombreux : 65,3% des ménages sont composés d'une ou deux personnes en 2004-2005, contre 62,1% en mars 1999. La part des ménages de 3, 4 ou 5 personnes ou plus baisse de 1,1 point chacune. Le nombre moyen de personnes par ménage devrait passer à 2,27 personnes par ménage en 2010 selon l'INSEE.

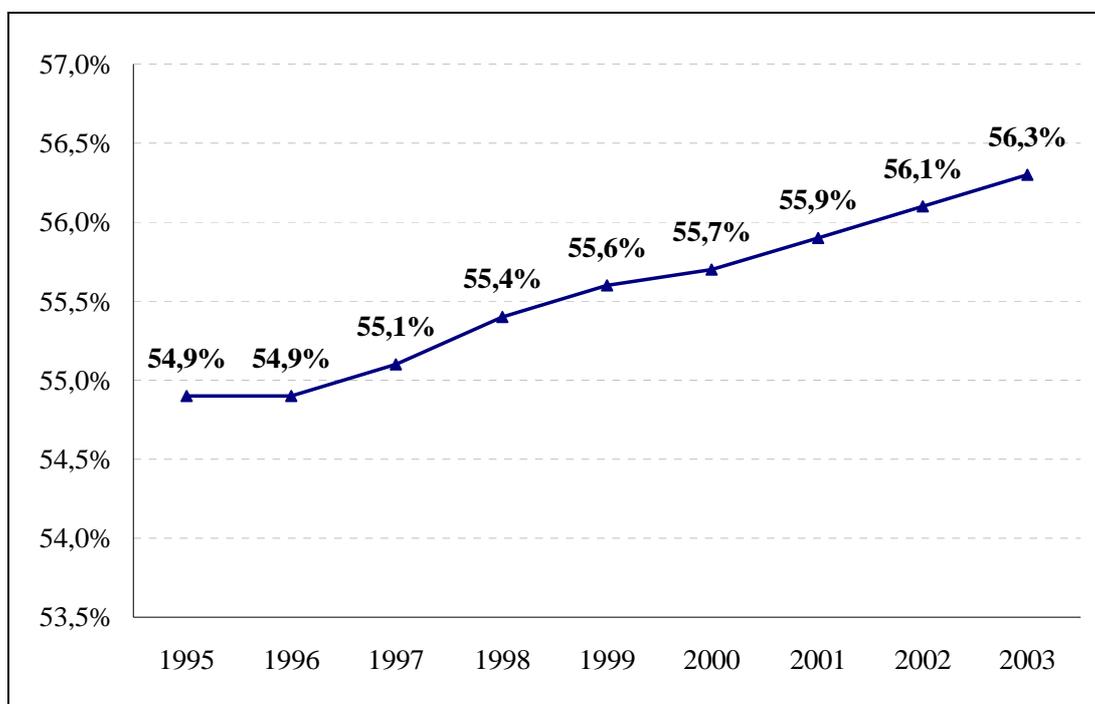
### Nombre de ménages en France (en millions)



Source : INSEE

### **Progression du taux d'accession à la propriété**

Globalement, près de 57% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2004 contre 54,9% en 1995. Entre 1997 et 2001, près de 600.000 ménages par an ont acquis leur résidence principale, soit environ un tiers de plus que pendant les huit années qui ont précédé (Source : INSEE). Ce phénomène a été grandement facilité par les conditions de financement très favorables (voir section ci-dessous).



Source : DAEI-DGUHC / Compte du logement

### Des changements de région plus fréquents

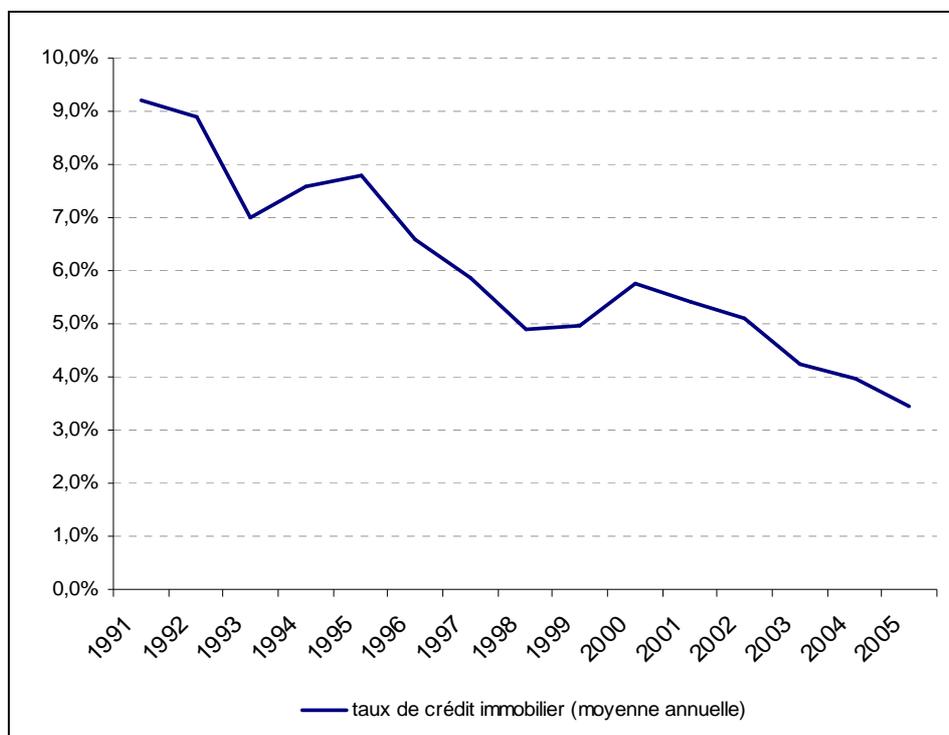
Entre 1999 et 2004, 19,5 millions de personnes, âgées de 5 ans ou plus lors de l'enquête de recensement de 2004, ont changé de logement en France métropolitaine. Parmi elles, 3,8 millions ont changé de région. La mobilité résidentielle a légèrement augmenté par rapport aux années 90 : en moyenne, chaque année, 12% des personnes ont changé de logement entre 2000 et 2004, contre 11,7% entre 1990 et 1999. Ce sont les migrations induisant un changement de région qui ont le plus fortement augmenté.

Au cours des cinq dernières années, près de deux individus sur cent ont changé de région chaque année, ce qui représente le taux le plus élevé depuis 50 ans. Les régions du sud et de l'ouest restent les plus attractives. Ainsi la Bretagne a gagné entre 1999 et 2004, sur 10.000 habitants, 47,2 en moyenne chaque année.

### Contexte de crédit

Sur les 10 dernières années, la capacité de financement des ménages s'est accrue du fait de la baisse des taux d'intérêt qui ont atteint des niveaux historiquement bas et de l'allongement des durées moyennes d'emprunt.

#### Evolution du taux fixe moyen du crédit logement



Source : Meilleurtaux.com

En effet, depuis 1991 les taux d'intérêt des crédits immobiliers n'ont jamais été aussi bas. 2003 et 2004 ont d'ailleurs été exceptionnelles : en moyenne, les taux d'intérêt pratiqués se montaient respectivement à 4,25% et 3,95%. (Source : Meilleurtaux.com).

En outre, depuis dix ans, la durée des crédits gagne dans le temps puisqu'elle est aujourd'hui, en moyenne, de 16 ans contre 12 ans et cinq mois en 1995. (Source : Observatoire de l'endettement des ménages).

### **Cadre fiscal et économique favorisant l'investissement locatif**

L'activité de développement et de promotion de logements neufs bénéficie des mesures d'incitations fiscales destinées à favoriser l'investissement locatif des particuliers qui constitue le principal moteur de l'évolution de la taille du marché depuis une dizaine d'années, le volume des accessions à la propriété étant relativement stable sur la période. Le dispositif actuel « Robien » plus souple que l'ancien dispositif « Besson » explique le retour massif des investisseurs depuis 2002 avec 62.000 logements vendus, soit 55% des ventes de logements neufs réalisés par des promoteurs privés en France en 2004 (*Source : FNPC*). En outre, l'investissement locatif est l'un des seuls qui puisse être aisément réalisé par les particuliers en utilisant l'effet de levier procuré par le recours au crédit bancaire.

#### **6.3.2.2. En Bretagne**

### **Un taux d'accession à la propriété parmi les plus élevés de France**

Au 1er janvier 2003, d'après le fichier Filocom<sup>7</sup>, 81% des logements ont été déclarés au titre de résidence principale, les autres logements étant des résidences secondaires et des logements vacants. Les propriétaires l'emportent largement, avec 66% des résidences principales occupées par des propriétaires. La moyenne pour la France métropolitaine est de 57%. Parmi les départements de la région, un seul se rapproche de la moyenne nationale : il s'agit du département d'Ille-et-Vilaine, avec 58% de propriétaires.

### **Forte hausse du nombre de ménages due notamment aux soldes migratoires positifs**

En effet, la forte attractivité de la Bretagne s'est traduite sur la période 1990-1999 par un solde migratoire largement positif contribuant ainsi à l'accroissement de 12.200 personnes en moyenne par an sur la période. Sur ces bases, l'Insee a réalisé des projections qui établissent la population en 2015 dans une fourchette de 3.130.000 à 3.280.000 personnes selon le scénario choisi, soit une croissance de 0,46% à 0,76% par an.

L'augmentation de ce nombre pèsera sur la demande en logements en Bretagne.

La Bretagne abritait 1.209.901 ménages en 1999. La hausse du nombre de ménages a été relativement forte durant les années 1990-1999, avec un taux annuel moyen de croissance de 1,5%, soit 16.400 ménages supplémentaires chaque année. Dans l'hypothèse du scénario dit central, le nombre de ménages augmenterait en Bretagne de 15% entre 1999 et 2015, passant de 1,2 millions en 1999 à près de 1,4 millions en 2015 (+1% par an entre 1999 et 2007 puis +0,7% par an entre 2007 et 2015). Le nombre de ménages progresserait de 11.500 ménages supplémentaires chaque année sur l'ensemble de la période : +13.000 ménages par an jusqu'en 2007, puis +10.000 par an au-delà.

Les principales raisons de cette progression sont :

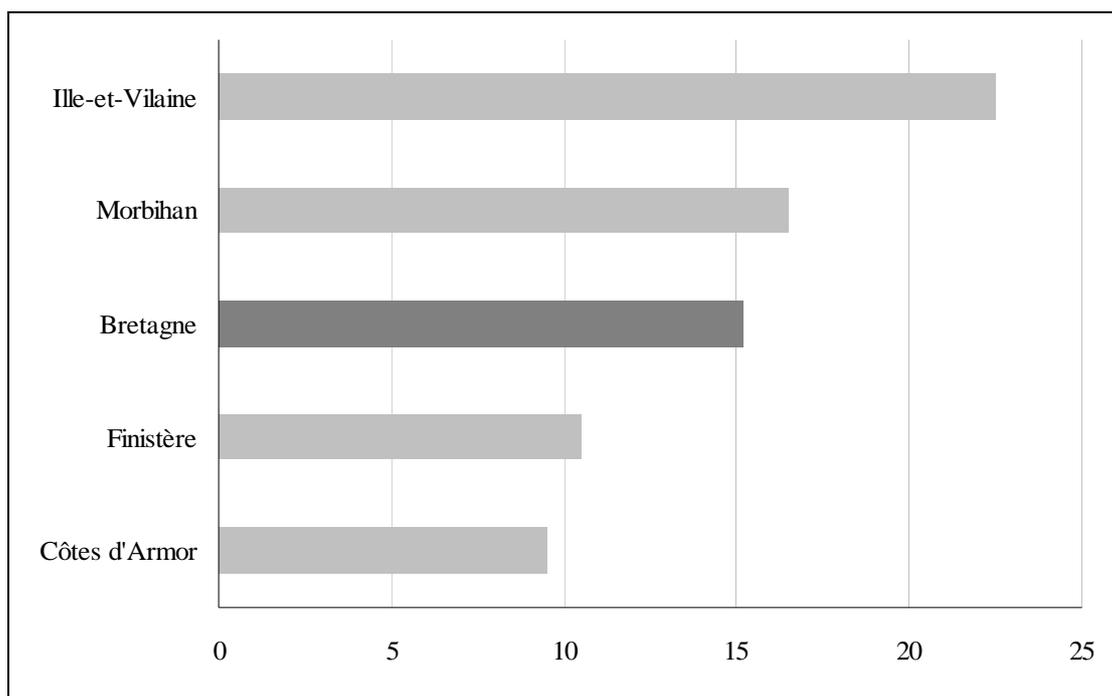
- Le maintien des soldes migratoires
- Le vieillissement de la population (le nombre de ménages dont la personne de référence a au moins 55 ans passerait de 517.000 à 691.000, soit un taux de croissance moyen de 1,8% par an). En 2015, ces ménages représenteraient presque 50% des ménages bretons, contre 43% en 1999.
- L'évolution des comportements sociaux contribue aussi à augmenter le nombre de ménages mais de manière plus modeste. Les couples se forment plus tardivement - on note une moindre fréquence de la vie en couple chez les jeunes -, les séparations de couples se multiplient et les personnes séparées mettent davantage de temps à réaliser une nouvelle union.

---

<sup>7</sup> Le fichier FILOCOM (fichier des logements par commune) est conçu par la Direction Générale des Impôts pour les besoins et avec la participation du ministère de l'Équipement.

Ces deux derniers effets, vieillissement de la population et évolution des comportements, ont pour conséquence une forte augmentation du nombre de personnes seules. En 2015, la région devrait compter 107.000 personnes seules supplémentaires (60% de l'accroissement total du nombre de ménages). Dans le même temps, s'y ajouteraient 60.000 nouveaux couples avec ou sans enfant et 13.000 familles monoparentales. Au final, le nombre moyen de personnes par ménage devrait poursuivre sa baisse. Cette diminution est une tendance nationale observée depuis plusieurs années. En Bretagne, on comptait 3,26 personnes par ménage en 1962, 2,35 en 1999. La projection selon le scénario central poursuit cette tendance.

### **Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2015 selon le département (en %)**

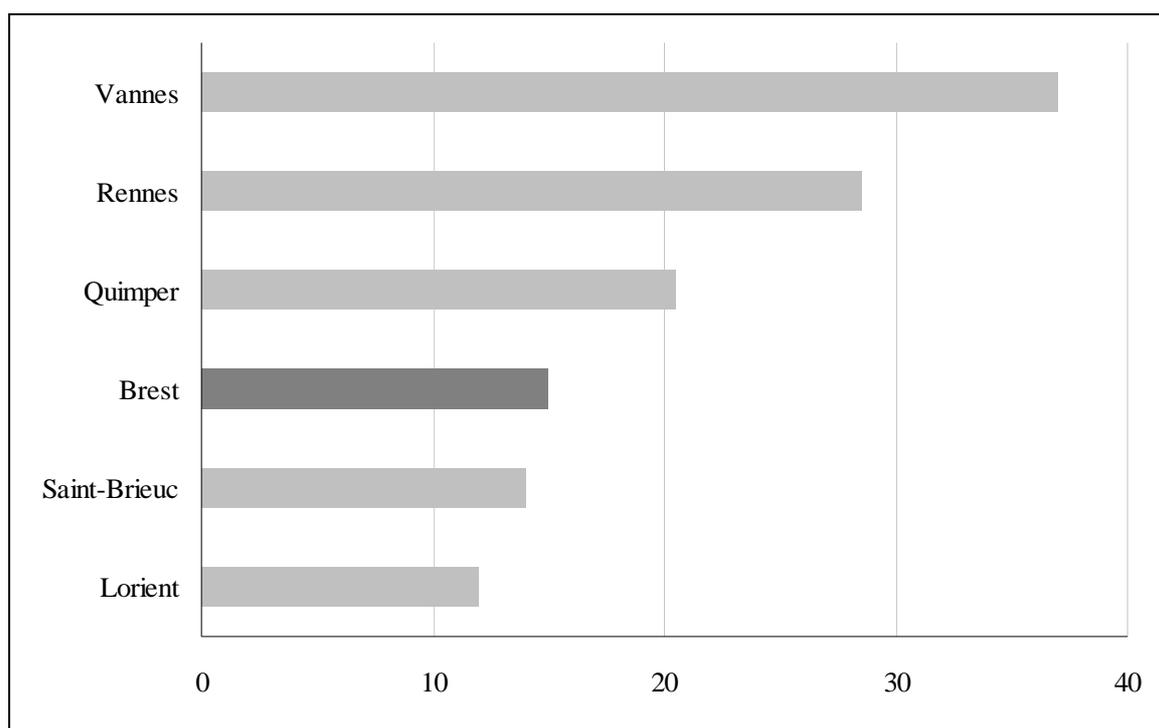


Source : INSEE – Omphale – Scénario central

Pour la tranche 55-74 ans, toutes les catégories de ménages augmentent, soit 116.000 ménages supplémentaires. L'effet démographique explique l'essentiel de l'évolution, une part importante de cette population appartenant à la génération du baby-boom. L'accroissement du nombre de couples serait très fort, de l'ordre de 35%, mais également celui du nombre de personnes seules. On retrouve les mêmes évolutions pour les ménages les plus âgés, au-delà de 75 ans : près de 58.000 ménages supplémentaires,

Toujours selon le scénario central, l'Ille-et-Vilaine accueillerait plus de 80.000 nouveaux ménages, 44% du total breton ; ainsi elle enregistrerait la plus forte progression des quatre départements, de l'ordre de 23%. Dans le Morbihan, la hausse serait également au-dessus de la moyenne régionale. Pour tous les départements de la région, le nombre de ménages augmenterait chaque année.

### Évolution du nombre de ménages entre 1999 et 2015 selon l'aire urbaine (en %)



Source : INSEE – Omphale – Scénario central

Ainsi, en dehors de toute augmentation de la population due aux soldes migratoires positifs, la région aura besoin de logements supplémentaires sous le seul effet de la diminution de la taille moyenne des ménages. Si l'on projette les tendances passées en matière de statut d'occupation du logement, le nombre de ménages propriétaires augmenterait plus rapidement que le nombre de ménages locataires, conséquence directe du vieillissement de la population. Cette augmentation du taux de propriétaires ferait suite à une légère diminution entre 1990 et 1999, en raison d'un rattrapage du parc locatif. Au total, les 180.000 ménages supplémentaires bretons entre 1999 et 2015 pourraient se répartir principalement en 115.000 ménages propriétaires de leur maison, 15.000 propriétaires en collectif, 32.000 locataires d'un appartement et 7.000 locataires d'une maison.

### **6.3.3. Le marché de l'immobilier d'entreprise en France**

#### *6.3.3.1. Une reprise du marché de l'immobilier d'entreprise*

Les surfaces autorisées de locaux non résidentiels sont en nette reprise depuis un an (+12% en rythme annuel fin 2005, après +8% fin septembre 2005 et +2% fin mars 2005), après 2 années de baisse (-1% en 2004 et -3% en 2003). Près de 47 millions de mètres carrés ont été autorisés en 2005, soit 5 millions de plus qu'en 2004. Ce sont les bâtiments industriels, les commerces, le secteur agricole, les équipements collectifs de santé et les bureaux qui contribuent le plus. Le rythme est soutenu au dernier trimestre 2005, par rapport au dernier trimestre 2004 (+15%). Les ouvertures de chantier sont stables sur un an, après plusieurs trimestres de baisse (-3,1% en rythme annuel fin septembre, -3,7% fin juin). Les mises en chantier ont progressé de près de 11% ce trimestre par rapport au 4ème trimestre de 2004 ; l'accélération des mises en chantier est nette depuis une année. (Source : Ministère de l'Équipement).

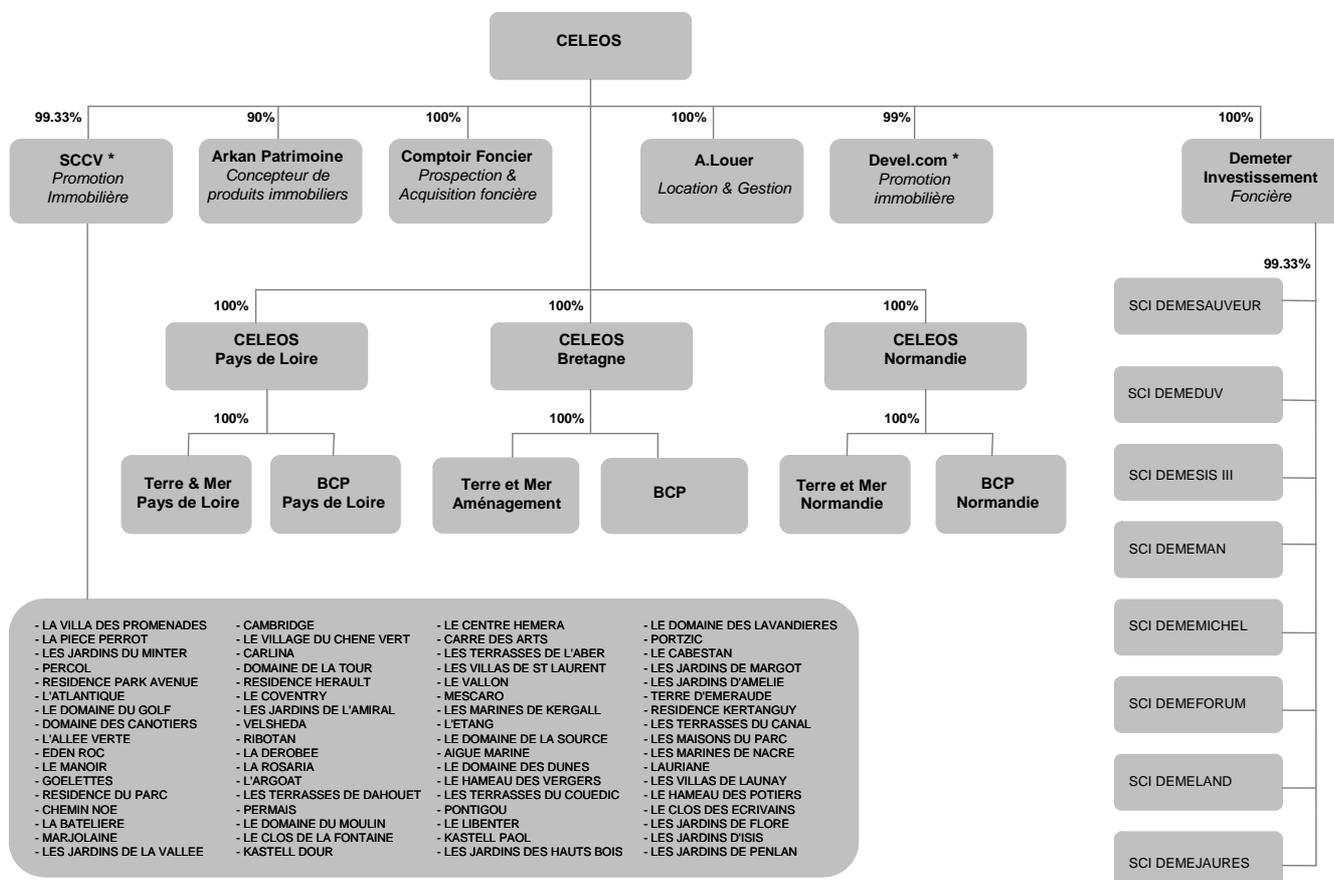
### 6.3.3.2. Les facteurs favorisant la demande d'immobilier d'entreprise

Le secteur de l'immobilier d'entreprise est directement influencé par l'environnement macro économique, et notamment par le taux de croissance du PIB et le niveau d'investissement des entreprises. Après avoir été affecté depuis 2001 par une conjoncture économique défavorable, une reprise est attendue au cours des prochaines années sur un marché porté par les caractéristiques suivantes :

- Un marché français marqué par un investissement en immobilier d'entreprise particulièrement dynamique sur les trois dernières années du fait notamment de l'abondance des liquidités, d'un déplacement des allocations d'actifs vers le marché immobilier et des taux de rendement nets relativement attractifs par rapport aux obligations ;
- Une sélectivité accrue des investisseurs pour des projets sécurisés (du type bureaux) et un élargissement de leur critère de recherche pour des produits qualifiés de plus en plus rares ;
- Un marché francilien particulièrement attrayant pour les investisseurs, avec des niveaux de taux de vacance parmi les plus faibles d'Europe ;
- Un maintien des valeurs locatives des bureaux en province.

## 7. ORGANIGRAMME

Le schéma ci-après représente l'organigramme simplifié des filiales de la Société (avec indication du pourcentage de contrôle détenu) à la date d'enregistrement du présent document de base.



\* Sociétés support de programme

Les 10% du capital de la société Arkan Patrimoine non détenus par la société CELEOS sont détenus en totalité par Monsieur Philippe NICOL, Directeur Général de la société Arkan Patrimoine.

## 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1. LOCAUX OCCUPES PAR LA SOCIETE

Les principaux établissements du Groupe sont les suivants :

- **Le siège social au Centre d'affaires Eleusis à Plérin.**

Cet établissement d'une surface de 1.089m<sup>2</sup> est loué à BCP, filiale de CELEOS, par la société SIBC, détenue à 50% par Monsieur Gilles CADOUDAL. La durée de bail est de neuf années et prendra fin, sauf renouvellement, le 1<sup>er</sup> septembre 2009. Dans le cadre de ce bail, a été prise en charge dans les comptes du Groupe pour l'exercice clos au 30 novembre 2005, la somme de 111 K€ au titre de loyer. BCP, locataire principal, sous-loue à sa maison mère CELEOS une partie de ces locaux. Voir également la section 19 du présent Document de base « Conventions réglementées ».

Le capital de la SIBC, bailleur des locaux du Groupe, est détenue par les actionnaires suivant :

- Monsieur Bruno BOSCHER	360 parts
- Monsieur Gilles CADOUDAL	320 parts
- La société CAPA (détenue à 90% par M. CADOUDAL)	80 parts
- La société KHEOPS (détenue à 90% par M. BOSCHER)	40 parts
	-----
Total égal au nombre de parts composant le capital social :	800 parts

La société SIBC est pleinement propriétaire des locaux du siège social de la Société, situés à PLERIN (22190), Centre d'Affaires ELEUSIS, 1 rue Pierre et Marie Curie.

La Société a obtenue une attestation d'équité d'un expert immobilier indépendant attestant que le bail loué à BCP par SIBC a été conclu à des conditions de marché.

- **Les agences et bureaux de la Société**

A ce jour, la Société possède dix agences. Le Groupe n'est propriétaire d'aucune agence, elles font toutes l'objet d'un contrat de location.

Dans le cadre de ces baux, a été prise en charge dans les comptes de la Société pour l'exercice clos au 30 novembre 2005, la somme de 97 K€ au titre des loyers et charges locatives.

Les détails de ces baux sont les suivants :

Agence / Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Durée du bail (nbre années)	Loyer annuel H.T.(€)
<b>Saint-Brieuc</b>	65	9	8.695
<b>Landivisiau</b>	100	2	10.450
<b>Brest</b>	160	9	19.800
<b>Dinan</b>	144	9	9.145
<b>Lorient</b>	95	9	6.780
<b>Pontivy</b>	70	9	6.265
<b>Saint-Nazaire</b>	279	9	9.954
<b>Vannes</b>	120	9	18.000
<b>Paris (14<sup>ème</sup>)</b>	58	9	23.200
<b>Nantes</b>	111	2	13.986

Les baux ont été conclus à des conditions de marché et le resteront.

Par ailleurs, aucune charge majeure ne pèse sur les immobilisations appartenant à la Société ou louées par la Société. Dans le cadre de son développement, la Société prévoit d'ouvrir 17 agences dans les 2 ans. La Société considère que les locaux actuels et le plan d'ouverture d'agences prévu devraient lui permettre de faire face à la croissance envisagée.

Enfin, il n'existe aucun lien direct ou indirect entre les propriétaires des agences et bureaux de la Société mentionnés ci-dessus et les mandataires sociaux ou dirigeants du Groupe.

## **8.2. ENVIRONNEMENT**

La Société se conforme à la réglementation en vigueur en matière d'environnement. Par ailleurs, la Société porte une attention particulière à la conception d'architectures respectueuses de l'environnement et veille à une bonne intégration des réalisations dans leur site. Par ailleurs, la société a embauché un architecte Haute Qualification Environnementale chargé d'intégrer cette démarche au sein du Groupe.

## 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES EXERCICES 2005 ET 2004

Données consolidées K€	Exercice 2005	Exercice 2004	Variation
Chiffre d'affaires	71.020	25.911	45.109
Résultat d'exploitation	7.698	2.162	5.536
Résultat financier	(453)	(37)	(416)
Résultat net	4.657	1.295	3.362

#### 9.1.1. Chiffre d'affaires par activité

Répartition par activité K€	Exercice 2005	%	Exercice 2004	%
<b>Promotion immobilière</b>				
Logements	56.550	79,6%	20.140	77,7%
Tertiaire	8.323	11,7%	1.334	5,1%
<b>Lotissements</b>	<b>5.324</b>	<b>7,5%</b>	<b>3.768</b>	<b>14,5%</b>
<b>Gestion locative</b>	<b>330</b>	<b>0,5%</b>	<b>438</b>	<b>1,7%</b>
<b>Marchands de biens</b>	<b>119</b>	<b>0,2%</b>	<b>208</b>	<b>0,8%</b>
<b>Autres produits</b>	<b>163</b>	<b>0,2%</b>	<b>22</b>	<b>0,1%</b>
<b>Loyers</b>	<b>212</b>	<b>0,3%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>71.020</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.911</b>	<b>100,0%</b>

Le chiffre d'affaires du groupe CELEOS a été multiplié par trois entre 2004 et 2005 principalement grâce au développement de la promotion immobilière qui représente plus de 90% de l'activité contre 83% en 2004. L'activité lotissements progresse plus faiblement à hauteur de 41%.

En 2005, la création de la société DEMETER INVESTISSEMENTS spécialisée dans la location immobilière contribue également à l'accroissement du chiffre d'affaires.

#### 9.1.2. Résultat d'exploitation

Le résultat a progressé de 5,5 millions d'euros entre 2005 et 2004.

Le taux de marge brute globale passe de 27% à 33% grâce à l'augmentation de près de 5 points du taux de marge des activités de promotion immobilière hors opération particulière dont l'incidence peut être évaluée à près de 1,5 millions d'euros de marge supplémentaire sur l'exercice 2005.

La progression de la rentabilité d'exploitation est proportionnellement plus forte que celle de l'activité en raison de l'absorption plus importante des charges de structure et des coûts du développement et notamment des coûts de création des nouvelles agences commerciales. Ainsi la progression de 2,7 fois du chiffre d'affaires contribue à une hausse de 3,5 fois de la rentabilité d'exploitation.

L'effectif moyen a progressé dans les mêmes proportions que le chiffre d'affaires passant de 47 à 125 personnes entre 2004 et 2005.

### 9.1.3. Résultat financier

Le coût de l'endettement a doublé entre 2005 et 2004 passant de 254 K€ à 532 K€ en raison de la mise en place de financements sur les nouveaux programmes et de l'endettement de près de 4 millions d'euros relatif à l'acquisition en 2005 des constructions louées par DEMETER INVESTISSEMENTS ainsi que des locations financières de véhicules. En 2004, une reprise nette de provision de 143 K€ a été enregistrée sur des filiales non consolidées après abandon des comptes courants par CELEOS.

### 9.1.4. Résultat net comptable

Le résultat net progresse de 3.362 K€ passant de 1295 K€ à 4.657 K€ en raison des phénomènes évoqués ci-avant et d'une progression de l'impôt société de 1.868 K€. Cette imposition est proportionnellement stable à 35% du résultat comptable. L'imposition réelle progresse de 969 K€ et l'imposition différée liée principalement au retraitement des chantiers de construction à l'avancement progresse de 900 K€ entre 2004 et 2005.

## 9.2. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES EXERCICES 2004 ET 2003

Données consolidées K€	Exercice 2004	Exercice 2003	Variation
Chiffre d'affaires	25.911	16.006	9.905
Résultat d'exploitation	2.162	671	1.491
Résultat financier	(37)	(129)	92
Résultat net	1.295	141	1.154

### 9.2.1. Chiffre d'affaires par activité

Répartition par activité K€	Exercice 2004	%	Exercice 2003	%
<b>Promotion immobilière</b>				
Logements	20.140	77,7%	10.539	65,8%
Tertiaire	1.334	5,1%	3.015	18,8%
<b>Lotissements</b>	<b>3.768</b>	<b>14,5%</b>	<b>955</b>	<b>6,0%</b>
<b>Gestion locative</b>	<b>438</b>	<b>1,7%</b>	<b>163</b>	<b>1,0%</b>
<b>Marchands de biens</b>	<b>208</b>	<b>0,8%</b>	<b>1.236</b>	<b>7,7%</b>
<b>Autres produits</b>	<b>22</b>	<b>0,1%</b>	<b>99</b>	<b>0,6%</b>
<b>Loyers</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>25.911</b>	<b>100,0%</b>	<b>16.007</b>	<b>100,0%</b>

Le chiffre d'affaires du groupe CELEOS a progressé de 62% entre 2004 et 2003 principalement par le développement de la promotion immobilière de logements qui représente près de 78% de l'activité contre 66% en 2003 et de l'activité lotissement qui progresse de 2.813 K€ à 14,5% du chiffre d'affaires 2004. Cette augmentation des ventes de logement compense la baisse ponctuelle de la construction de bureaux et le non-renouvellement sur 2004 de cessions réalisées en 2003 sur l'activité de marchands de biens.

### **9.2.2. Résultat d'exploitation**

Le résultat a progressé de 1.491 K€ entre 2004 et 2003.

Le taux de marge brute globale passe de 23% à 27% grâce au doublement de la marge lotissement qui passe de 17% à 34% en 2004. La marge sur l'activité Promotion est stable sur les deux exercices à environ 24%.

La progression de la rentabilité d'exploitation est proportionnellement plus forte que celle de l'activité en raison de l'absorption plus importante des charges de structure et des coûts du développement et notamment des coûts de création des nouvelles agences commerciales. Ainsi la progression de 62% du chiffre d'affaires contribue à une hausse de 2,2 fois de la rentabilité d'exploitation.

L'effectif a progressé dans les mêmes proportions que le chiffre d'affaires passant de 31 à 47 personnes entre 2003 et 2004.

### **9.2.3. Résultat financier**

Le coût de l'endettement a augmenté de 20% entre 2003 et 2004 passant de 207 K€ à 254 K€ en raison de la mise en place de financements sur les nouveaux programmes. En 2004, une reprise nette de provisions de 143 K€ a été enregistrée sur des filiales non consolidées après abandon des comptes courants par CELEOS.

### **9.2.4. Résultat net comptable**

Le résultat net progresse de 1.154 K€ passant de 141 K€ à 1.295 K€ en raison de la progression de l'activité et d'une progression de l'impôt société de 622 K€.

## 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1. COMPARAISON DES FLUX DE TRESORERIE DES EXERCICES 2005 ET 2004

Données consolidées (K€)	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Capitaux propres	6.018	1.764	671
Endettement	5.547	104	119
Trésorerie nette	6.348	(1.044)	(1.784)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	7.501	1.083	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(5.206)	(135)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	5.097	(208)	-
<b>Flux net global de trésorerie</b>	<b>7.392</b>	<b>740</b>	<b>-</b>

### 10.2. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT DE LA SOCIETE

#### Capitaux propres

Les capitaux propres ont progressé respectivement de 113% entre 2004 et 2005 et de 37% entre 2003 et 2004 en raison de l'excellent niveau des résultats 2004 et 2005 étant entendu qu'un montant de dividende de 400 K€ a été versé au cours des deux derniers exercices au titre des distributions afférentes aux bénéfices 2003 et 2004.

#### Endettement

En 2005, le Groupe a eu recours à des emprunts pour financer ses investissements au sein de la société foncière DEMETER INVESTISSEMENTS pour un montant de près de 4 millions d'euros et pour financer son parc de véhicules en location financement pour 621 K€. Le solde de l'endettement est principalement affecté aux ouvertures d'agences commerciales et aux extensions du siège social.

#### Liquidités

La trésorerie nette a progressé de 7.392 K€ entre 2004 et 2005 passant d'un concours bancaire courant de 1.044 K€ en 2004 à 6.348 K€ de disponibilités. Le dégagement de trésorerie est principalement lié à la marge brute d'autofinancement de près de 5 millions d'euros et à l'amélioration du besoin en fonds de roulement de près de 2,5 millions d'euros.

Au 30/11/05, la trésorerie nette positive de 6.348 K€ se décompose comme suit :

A l'actif : VMP 4.195 K€

Disponibilités 9.168 K€

Au Passif : concours bancaires 7.017 K€

Les concours bancaires permettent de financer les activités de promotion immobilière et de lotissement.

### 10.3. RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE LA SOCIETE

Néant.

Par ailleurs, il n'existe aucun nantissement et autres sûretés consentis sur les actifs du Groupe.

**10.4. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES NECESSAIRES POUR HONORER LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS FUTURS ET LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES PLANIFIEES**

Les investissements futurs seront financés en priorité par les flux de trésorerie générés par l'activité et si besoin, par recours à des emprunts moyen terme ou du crédit bail.

## **11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES, PROPRIETE INTELLECTUELLE**

La Société ne possède aucun brevet. Elle possède des marques ayant fait l'objet d'un dépôt par la Société, dans le cadre du développement des activités du Groupe.

Il est précisé ci-après le détail des marques :

- 1) Marque « BC PARTNER'S », déposée le 22 juillet 1998 à l'INPI sous le n° national 98 743 890 (BOPI n° 99/04 NL Vol. II du 22 janvier 1999), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 38 ; Marque « BC PARTNERS » déposée le 29 novembre 2004 à l'INPI sous le n° national 04 3 327 776, (BOPI n° 05/19 Vol. II du 13 mai 2005), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 42 ;
- 2) Marque « ELEUSIS », déposée le 17 mars 2000 à l'INPI sous le n° national 00 3 016 266 (BOPI n° 00/46 NL Vol. II du 17 novembre 2000), pour les Classes de produits ou services 36, 41 et 42 ;
- 3) Marque « VENT D'OUEST, Un art de vivre », déposée le 17 mars 2000 à l'INPI sous le n° national 00 3 016 265 (BOPI n° 00/46 NL Vol. II du 17 novembre 2000), pour les Classes de produits ou services 37 et 42 ;
- 4) Marque « DEMETER INVESTISSEMENTS », déposée le 29 novembre 2004 à l'INPI sous le n° national 04 3 327 777 (BOPI n° 05/19 NL Vol. II du 13 mai 2005), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 42 ;
- 5) Marque « TERRE & MER AMENAGEMENT », déposée le 29 novembre 2004 à l'INPI de sous le n° national 04 3 327 775 (BOPI n° 05/19 NL Vol. II du 13 mai 2005), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 42 ;
- 6) Marque « ARKAN PATRIMOINE », déposée le 29 novembre 2004 à l'INPI sous le n° national 04 3 327 761 (BOPI n° 05/19 NL Vol. II du 13 mai 2005), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 42 ;
- 7) Marque « A.LOUER LOCATION & GESTION », déposée le 10 février 2005 à l'INPI sous le n° national 05 3 342 241 (BOPI n° 05/30 NL Vol. II du 29 juillet 2005), pour les Classes de produits ou services 35 et 36 ;
- 8) Marque « COMPTOIR FONCIER ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES », déposée le 15 novembre 2005 à l'INPI sous le n° national 05 3 393 171 (BOPI n° 05/52 NL Vol. II du 30 décembre 2005), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 42 ;
- 9) Marque « CELEOS » déposée le 29 novembre 2004 à l'INPI sous le n° national 04 3 327 763 (BOPI 05/19 Vol. II du 13 mai 2005), pour les Classes de produits ou services 35, 36, 37 et 42 ; Marque « CÉLÉOS » déposée le 9 août 2001 sous le numéro national 01 3 116 229 (BOPI n° 02/02 NL Vol. II du 11 janvier 2002), pour les Classes de produits ou services 35 et 38, acquise par la société CELEOS par acte sous seing privé en date du 22 novembre 2005 ; Marque « CELEOS » déposée le 26 avril 2004 sous le numéro national 04 3 288 088 (BOPI n° 04/40 Vol. II du 1<sup>er</sup> octobre 2004), pour la Classe de produits ou services 36, acquise par la société CELEOS par acte sous seing privé en date du 22 novembre 2005 ;

La société CELEOS fait appel aux services d'un cabinet spécialisé en Propriété Intellectuelle pour assurer le suivi et la surveillance des dépôts réalisés à compter de novembre 2005.

## **12. INFORMATION SUR LES TENDANCES**

### **12.1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LES VENTES, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LE 30 NOVEMBRE 2005**

Le premier trimestre de l'exercice fiscal démarrant le 1<sup>er</sup> décembre 2005 est conforme aux objectifs que s'était fixé le Groupe pour l'année 2006. La croissance du nombre de ventes est forte, avec 325 logements vendus au cours du premier trimestre 2005/2006 contre 181 sur la même période au cours de l'exercice précédent, soit une progression de presque 80%.

Le chiffre d'affaires s'est établi à 32,6 M€ pour le premier trimestre 2005/2006 contre 16,6 M€ sur la même période au cours de l'exercice précédent, soit un doublement en valeur.

Sur l'ensemble des activités du Groupe, CELEOS a enregistré au cours de ce même premier trimestre légèrement plus de 35 M€ de réservations, soit une progression de 107% par rapport à l'année précédente.

Les mois de mars et avril 2006 devraient être en phase avec les objectifs du Groupe pour le second trimestre 2006. En effet, les options posées par les clients préalablement aux réservations sont en très nette progression, laissant présager le doublement des réservations pour le second trimestre 2006 par rapport à la même période au cours de l'exercice précédent.

Les réservations pour la période du 1er décembre 2005 au 28 février 2006 s'élèvent à 35.028 K€. Elles se décomposent comme suit :

Logement BCP :	22.871 K€
Arkan Patrimoine :	9.581 K€
Terre et Mer	2.344 K€
Tertiaire	151 K€
A.Louer	81 K€

### **12.2. EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE**

La Société n'a pas connaissance de tendance connue ou d'évènements avérés relatifs à son activité qui soient raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement et de manière exceptionnelle sur ses perspectives.

### **13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfice.

## **14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GENERALE**

### **14.1. INFORMATIONS GENERALES RELATIVES AUX FONDATEURS, DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS**

Le Conseil d'Administration de la Société est actuellement composé comme suit :

<b>Nom</b>	<b>Fonction dans la Société</b>	<b>Date de nomination</b>
Gilles CADOUDAL	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	31/03/2006
Alain RAULT	Directeur Général Délégué et Administrateur	31/03/2006
Eric WERY	Directeur Général Délégué et Administrateur	31/03/2006

Ces trois personnes ont pour adresse professionnelle le siège social de la Société.

Au cours des cinq dernières années, Monsieur Gilles CADOUDAL, Monsieur Alain RAULT et Monsieur Eric WERY n'ont été membres d'aucun organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à l'exception de la qualité de Président de Monsieur Eric WERY au sein de la société W.ENTREPRISE, Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 € dont le siège social est situé à Plérin (22190), Centre d'Affaires Eleusis, 1 rue Pierre et Marie Curie, immatriculée au RCS de Saint-Brieuc sous le numéro 439 265 539, ayant pour objet la prise de participations financières, et de la qualité de Président du Conseil d'Administration de Monsieur Eric WERY de la société EXALL, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 56.730 €, dont le siège social est situé à Plérin (22190), 1 rue Pierre et Marie Curie, et immatriculée au RCS de Saint-Brieuc sous le numéro 353 956 840, ayant pour objet la fourniture de prestations de services de gestion administrative et financière.

Il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la société CELEOS.

Aucune de ces personnes, au cours des cinq dernières années :

- N'a fait l'objet de condamnation pour fraude ;
- N'a été associée en sa qualité de dirigeant ou administrateur à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- N'a été empêchée par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'Administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- N'a fait l'objet d'incrimination et/ou de sanctions publiques officielles par des autorités statutaires ou réglementaires. Elles n'ont pas été empêchées au cours des cinq dernières années.

### **14.2. CONFLITS D'INTERET AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE**

Il n'existe pas de conflits d'intérêt potentiels entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de Monsieur Gilles CADOUDAL, Monsieur Alain RAULT et Monsieur Eric WERY et leurs intérêts privés.

## **15. REMUNERATION ET AVANTAGES**

### **15.1. REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS**

Au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005, la Société, alors sous forme de Société par Actions Simplifiée, a versé les rémunérations suivantes à ses dirigeants :

Nom Dirigeant	Rémunération brute totale	Partie fixe	Partie variable	Avantage en nature	Jetons de présence	Régime complémentaire de retraite
M. Gilles CADOU DAL	204.897 €	200.000 €	0	4.897 €	0	0
M. Alain RAULT	143.597 €	132.000 €	0	11.597 €	0	0
M. Eric WERY	0	0	0	0	0	0

Il n'exite pas à ce jour de clause particulière en cas de révocation des dirigeants de la Société.

### **15.2. SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS**

La Société n'a aucune provision aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit des administrateurs et dirigeants.

## **16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1. DIRECTION DE LA SOCIETE**

Sous sa forme de Société par Actions Simplifiée au cours du dernier exercice clos le 30 novembre 2005, la Présidence de la Société était assurée par Monsieur Gilles CADOUDAL désigné sans limitation de durée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 janvier 2002.

Depuis l'Assemblée Générale du 31 mars 2006, la Société est une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

Le tableau ci-dessous précise, pour chaque administrateur, la date de nomination et la date d'expiration de son mandat.

<b>Nom</b>	<b>Fonction</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Date d'échéance du mandat</b>
Gilles CADOUDAL	Président du Conseil d'Administration et Directeur Général	31/03/2006	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30/11/2011
Alain RAULT	Directeur Général Délégué et Administrateur	31/03/2006	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30/11/2011
Eric WERY	Directeur Général Délégué et Administrateur	31/03/2006	AGO statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30/11/2011

### **16.2. CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE**

A la date d'enregistrement du présent Document de base, il n'existe aucun contrat de service conclu liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

### **16.3. COMITES D'AUDIT ET DE REMUNERATION**

A la date d'enregistrement du présent Document de base, la Société n'a mis en place ni comité d'audit, ni comité de rémunération, considérant que la taille de sa structure ne le justifiait pas encore.

### **16.4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

La Société, transformée de Société par Actions Simplifiée en Société Anonyme par Assemblée Générale en date du 31 mars 2006, entend se conformer au régime du gouvernement d'entreprise applicable en France, et mettre en place les procédures de contrôle interne adéquates compte tenu notamment de sa taille.

Préalablement à sa transformation en Société Anonyme, la Société sous sa forme de Société par Actions Simplifiée était dirigée par un Président, Monsieur Gilles CADOUDAL, et deux Directeurs Généraux, Monsieur Eric WERY et Monsieur Alain RAULT. Un Comité de Direction était également en place réunissant tous les mois la Direction de la Société ainsi que l'ensemble des responsables opérationnels : prospection foncière, gestion locative, marketing, technique, projet, production, finance et commercialisation auprès des réseaux spécialisés.

Le fonctionnement de ce Comité de Direction mensuel perdure sous la forme de Société Anonyme. Il existe également un Comité de Direction régional bi-mensuel qui regroupe outre la Direction de la Société, les membres du Comité de Direction ainsi que les responsables de secteur par région.

Sous son ancienne forme juridique, la Société disposait d'ores et déjà de moyens de contrôle de ses activités et de sa gestion interne, par l'intermédiaire de comités de suivis au sein de chaque pôle d'activité de la Société, ainsi que d'un comité de coordination et de dynamisation assurant un contrôle transversal des opérations. Les différents comités propres à chacune des activités de la Société et du Groupe, à savoir principalement les comités du service projets, du service foncier, du service technique, d'avancement de programmes, de trésorerie, se réunissent régulièrement, en présence d'un membre de la Direction de la Société, sur une fréquence variable de bihebdomadaire à bimensuelle.

#### **16.5. RAPPORTS SUR LE CONTROLE INTERNE**

Compte tenu de la forme de la Société au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2005 (Société par Actions Simplifiée), aucun rapport sur le contrôle interne ne devait être établi par la Direction, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

## 17. SALARIES

### 17.1. NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION

#### 17.1.1. Effectifs

Au 30 novembre 2005, le nombre de salariés du Groupe était de 133 salariés dont la moyenne d'âge est d'environ 34 ans. L'ancienneté moyenne est de 18 mois.

La Société n'a pas recours à l'intérim et n'a jamais connu de journée de grève depuis sa création.

Le personnel est réparti en six pôles de compétences :

- Direction Générale
- Administratif et financier
- Marketing
- Commercial
- Informatique
- Production

Les effectifs du Groupe ont évolué de la façon suivante, par fonction et par catégorie :

#### Par fonction

	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Direction Générale	2	2	2
Administratif et financier	28	14	11
Marketing	6	2	0
Commercial	57	26	12
Informatique	1	0	0
Production	39	15	8
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>59</b>	<b>33</b>

#### Par catégorie

	Exercice 2005	Exercice 2004	Exercice 2003
Cadres	65	25	15
Non Cadres	68	34	18
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>59</b>	<b>33</b>

### 17.1.2. Une équipe de direction expérimentée et soudée

La gestion et la direction du Groupe sont assurées par un Comité de Direction regroupant autour du Président-Directeur Général :

Nom	Diplôme, expérience, fonction	Age	Années de présence
<b>Gilles CADOUAL</b> Président-Directeur Général	Première expérience en tant que gérant d'une agence de production de film publicitaire. Co-fondateur et Directeur Commercial du groupe IEC (coté sur Eurolist C)	43	Depuis la création
<b>Alain RAULT</b> Directeur Général Délégué	Carrière effectuée en tant que propriétaire d'une chaîne de magasins textile. Créateur d'une agence commerciale grand ouest textile sur le marché du commerce de détail, de la grande distribution et des chaînes de magasins	51	4
<b>Eric WERY</b> Directeur Général Délégué	Titulaire d'un DECS. Carrière effectuée au sein de la Direction Générale de groupes agro-alimentaires : SIP (Bongrain-Perrier), Société PICARD (Biscotte Auga)	48	3*
<b>Bertrand MOURICHON</b> Responsable des agences	Carrière effectuée au sein du groupe VIVENDI (Havas) en tant que responsable régional Bretagne, puis Arc Atlantique et région parisienne	51	3
<b>Gilles LEBREC</b> Directeur du service foncier	Titulaire d'une maîtrise de droit privé. Carrière effectuée au sein du service immobilier du groupe CARREFOUR (Ed l'épicier) et LE DUFF en tant que Responsable immobilier	45	1
<b>Dominique ROUL</b> Directeur financier	Titulaire d'un DUT en Gestion des entreprises. Chef de mission en cabinet d'expertise comptable, puis Directeur financier du groupe IEC (coté sur Eurolist C) et d'un groupe de concession automobile	46	1 mois
<b>Jean-François LE MAGADOU</b> Directeur technique	Carrière effectuée au sein de Menuibat puis Dumez (groupe VINCI) en tant que conducteur de travaux, puis chargé d'affaires et adjoint au Directeur du Département	57	8
<b>Eric RIOUX</b> Responsable de production	Ingénieur HEI option génie industriel. Carrière effectuée au sein du groupe Bouygues (GTB Construction), tout d'abord en tant qu'ingénieur travaux, puis chef de groupe travaux et récemment en charge du développement de l'activité pour les Côtes d'Armor	37	1
<b>Franck CARDOT</b> Responsable du service projet	Titulaire d'un DESS d'urbanisme. Responsable d'opérations chez SEMAVO (Conseil général du Val d'Oise) et dernièrement responsable des travaux neufs au sein du groupe Louvre Hôtels (groupe TAITTINGER Campanile, 1 <sup>ère</sup> classe, Kyriad)	42	1
<b>Luc GOUGNARD</b> Responsable Marketing & Communication	Expérience de plus de 15 ans effectuée au sein de la grande distribution, au sein d'enseignes comme CARREFOUR (chef de rayon, chef secteur) puis plus récemment SYSTEME U (Directeur National Marketing Produits Frais)	41	1 mois

*Note\* : Eric WERY est consultant pour la Société depuis l'année 2000.*

## **17.2. FORMATION**

Afin de faire face au flux important de recrutements lié au développement et de pérenniser la transmission de la culture, des valeurs et des savoir-faire de la Société, CELEOS a créé en 2005 une école de formation en partenariat avec le cabinet LDM Consultants. Ce cycle de formation comprend différents modules, un socle commun (intégration) suivi de modules spécifiques dédiés aux métiers exercés (commercial, prospecteur foncier, technicien,...). La durée de cette formation s'étale de quinze jours à plusieurs mois au cours de laquelle s'alternent le travail en entreprise et les modules de cours.

L'école est installée dans des locaux dédiés au sein du siège. Une part importante du budget formation (382 K€ HT pour l'exercice 2005) a été prise en charge par le Fonds Social Européen.

## **17.3. PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION**

Monsieur Gilles CADOU DAL, Monsieur Alain RAULT et Monsieur Eric WERY, en qualité d'administrateurs de la Société, détiennent une action au sein de la Société.

Par Assemblée Générale Mixte en date du 31 mars 2006, une délégation de compétence a été octroyée au Conseil d'Administration pour consentir, en une ou plusieurs fois, pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée, au profit des dirigeants sociaux définis par la loi et des membres du personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de Commerce, ou de certains d'entre eux, des options donnant droit à la souscription d'actions de la Société à émettre, le nombre total des options pouvant donner droit à la souscription d'un nombre d'actions maximum égal à 1% du montant des actions composant le capital social au moment de l'utilisation par le conseil d'administration.

A ce jour, cette délégation n'a pas été utilisée par le Conseil d'administration.

## **17.4. PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE**

Néant.

### **17.4.1. Contrats d'intéressement et de participation**

La Société a déposé une requête auprès du Tribunal d'instance de Saint-Brieuc afin d'obtenir la reconnaissance d'une unité économique et sociale au sein du groupe CELEOS. Dès cette reconnaissance admise, un accord de participation au sein du Groupe sera négocié avec le personnel, conformément aux dispositions de l'article L. 444-3 du Code du Travail.

### **17.4.2. Options consenties aux salariés**

Par Assemblée Générale Mixte en date du 31 mars 2006, il a été décidé d'augmenter le capital social en numéraire d'un montant maximum de 1% du capital social, par la création d'actions nouvelles de 0,16 € de valeur nominale chacune à libérer intégralement en numéraire, par versement d'espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, et de supprimer le droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles à émettre réservé aux actionnaires au profit des salariés de la Société ayant la qualité d'adhérents à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) établi en commun par la Société et les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 444-3 du Code du Travail et de l'article L. 233-16 du Code de Commerce et qui remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'Administration nouvellement désigné dans les conditions prévues aux articles L. 225-138-1 du Code de Commerce et L. 443-5 du Code de Travail.

Une délégation de pouvoir a été consentie au profit du Conseil d'Administration, pour une durée de vingt six mois à compter de l'Assemblée, avec, le cas échéant, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de fixer les autres modalités de l'émission des titres.

La même Assemblée Générale Mixte de la Société a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder, en une ou plusieurs fois, pour une durée de vingt-six mois à compter de l'Assemblée, au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société, ainsi qu'au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux des sociétés dont 10% du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par la Société, à une attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre, dans la limite d'un plafond fixé à 1% du capital social de la Société au moment de l'utilisation par le Conseil d'Administration.

A ce jour, ces délégations n'ont pas été utilisées par le Conseil d'Administration.

## 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 MARS 2006

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% capital</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% droits de vote</b>
Société CAPA (Gilles CADOUDAL)	5.339.998	71,20%	10.679.996	73,00%
Société HAPY (Alain RAULT)	1.789.999	23,87%	3.579.998	24,47%
Société W.Entreprise (Eric WERY)	369.999	4,93%	369.999	2,53%
Gilles CADOUDAL	1	0,00001%	1	0,000007%
Alain RAULT	1	0,00001%	1	0,000007%
Eric WERY	1	0,00001%	1	0,000007%
Laure CADOUDAL	1	0,00001%	1	0,000007%
<b>Total</b>	<b>7.500.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.629.997</b>	<b>100,0%</b>

Les chiffres du tableau ci-dessus sont présentés après la division du nominal décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mars 2006.

### 18.2. ACTIONNAIRES SIGNIFICATIFS NON REPRESENTES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du présent Document de base, il n'existe aucun actionnaire significatif qui ne soit pas représenté au Conseil d'Administration.

Les principaux actionnaires de CELEOS décrits ci-après sont tous représentés au conseil d'administration :

- société civile CAPA (gérant : Monsieur Gilles CADOUDAL)

Objet social	prise de participations dans toutes entités juridiques et dans toutes sociétés, en vue de la détention, en tant que Holding Financière, de leur contrôle ou d'une simple participation minoritaire; la gestion de ces participations et notamment l'animation des filiales par leur contrôle effectif et par la participation à la définition, à l'aménagement et à la conduite de leur politique
Répartition du capital	Le capital social se compose de 100 parts détenues par Monsieur Gilles CADOUDAL (90 parts) et Madame Laure CADOUDAL (10 parts).

La société CAPA ne détient à ce jour aucune participation dans des sociétés concurrentes du groupe CELEOS.

- société civile HAPY (gérant : Monsieur Alain RAULT)

Objet social	Prise de participations et activité de holding
Répartition du capital	Le capital social se répartit de la façon suivante : Mr Alain RAULT : 99,5%, Mme Louisiane RAULT : 0.125%, Mr Anthony RAULT : 0.125%, Mr Sébastien RAULT : 0.125, Mr Sophie RAULT : 0.125%

La SC HAPY ne détient pas à ce jour de participations dans des sociétés concurrentes au groupe CELEOS.

- société par actions simplifiée W ENTREPRISE (Président : Monsieur Eric WERY)

Objet social	Acquisition de toute valeur mobilière; prise de participation dans toutes sociétés, entreprises civiles, commerciales, industrielles; gestion de titres lui appartenant; réalisation de toutes prestations commerciales, d'assistance administrative, comptable, juridique, fiscale, sociale ou informatique pour le compte de sociétés filiales ou de toute autre société; domiciliation commerciale;
Répartition du capital	Le capital social se compose de 100 actions détenues par Monsieur Eric WERY (99 actions) et Madame Danièle VENTURATO (1 action)

La société W ENTREPRISE ne détient à ce jour aucune participation dans des sociétés concurrentes du groupe CELEOS.

Par ailleurs, il n'existe aucun accord et autres pactes entre les actionnaires de CELEOS.

### **18.3. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

A l'occasion de l'introduction en Bourse, il a été décidé d'instaurer un droit de vote double à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Le tableau figurant ci-dessus présente l'état de l'actionnariat tant en termes de pourcentage de capital que de droits de vote.

### **18.4. CONTROLE DE LA SOCIETE**

A la date du présent Document de base, Monsieur Gilles CADOU DAL, fondateur et Président-Directeur Général de CELEOS, contrôle le Groupe en détenant 71,20% du capital et 73,00% des droits de vote. A l'issue de l'admission aux négociations des actions de la Société sur Alternext, Monsieur Gilles CADOU DAL continuera à être l'actionnaire de référence de la Société.

La Société n'a pas mis en place de mesures en vue d'assurer que ce contrôle ne soit pas exercé de manière abusive.

### **18.5. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Néant.

### **18.6. ETAT DES NANTISSEMENTS D'ACTIONS CELEOS**

Néant.

Par ailleurs, il n'existe aucun nantissement et autres sûretés consentis sur les actifs du Groupe

## 19. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le détail des opérations avec des apparentés conclues par l'émetteur est fourni dans le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées :

« Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

### CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

J'ai été avisé des conventions conclues prévues à l'article L 227-10 du Code de Commerce.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai été avisé, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 16 des statuts, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues ».

Patrick Cheminade

Dinan

Le 16 Janvier 2006

#### ***1) Prestations de services de la Société CELEOS au profit des SAS BCP, TERRE ET MER AMENAGEMENT, DEMETER INVESTISSEMENTS et de la SARL A.LOUER***

- *Personnes concernées* : Monsieur Gilles CADOU DAL, Président de la SAS CELEOS et représentant permanent de la société CELEOS, Président des SAS BCP, TERRE ET MER AMENAGEMENT et DEMETER INVESTISSEMENTS ; Monsieur Eric WERY, Gérant de la SARL A.LOUER et Gérant de la société W.ENTREPRISE Associée de la SAS CELEOS.
- *Nature et objet* : La société CELEOS fournit des prestations administratives, financières et organisationnelles et plus généralement des prestations de gestion aux sociétés BCP, TERRE ET MER AMENAGEMENT, DEMETER INVESTISSEMENTS et A.LOUER.
- *Modalités* : Les prestations sont évaluées sur la base des charges d'exploitation annuelles de la société CELEOS majorées de 10% et réparties entre chacune des sociétés bénéficiaires au prorata de leur chiffre d'affaires respectif déterminé comme suit :
  - BCP : Chiffre d'affaires annuel réalisé par les filiales Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) du Groupe, servant de base à la facturation émise par la société BCP aux SCCV.
  - TERRE ET MER AMENAGEMENT : Chiffre d'affaires annuel total.
  - A.LOUER : Chiffre d'affaires annuel total.
  - DEMETER INVESTISSEMENTS : Chiffre d'affaires annuel total réalisé par chacune des Sociétés Civiles Immobilières filiales de la société DEMETER INVESTISSEMENTS.
- *Montant comptabilisé au cours de l'exercice* : Au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005, le montant comptabilisé en produits s'est élevé à 2.580.828 € HT réparti comme suit :
  - BCP : 2.273.710 €
  - TERRE ET MER AMENAGEMENT : 277.955 €

▪ DEMETER INVESTISSEMENTS :	10.839 €
▪ A.LOUER :	18.324 €
▪ <b>Total</b>	<b>2.580.828 €</b>

## **2) Contrat de Licence de Marque de la société CELEOS au profit de la SAS BCP**

- *Personne concernée* : Monsieur Gilles CADOUDAL, Président de la SAS CELEOS et Représentant permanent de la société CELEOS, Président de la SAS BCP.
- *Nature et objet* : La société CELEOS concède à la société BCP la licence non exclusive d'exploitation de la marque « BC PARTNER'S Promoteur Constructeur » pour la France et pour l'ensemble des produits et services énumérés au dépôt.
- *Modalités* : La concession de licence de marque est consentie pour une durée expirant le 22 juillet 2008 moyennant le paiement d'une redevance fixe d'un montant annuel de 18.000 € HT soit 1.500 € HT mensuel payable d'avance au début de chaque mois.
- *Montant comptabilisé au cours de l'exercice* : Au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005, le montant comptabilisé en produits s'est élevé à 13.500 € HT.

## **3) Convention de Sous-location de la société BCP au profit de la société CELEOS**

- *Personne concernée* : Monsieur Gilles CADOUDAL, Président de la SAS CELEOS et Représentant permanent de la société CELEOS, Président de la SAS BCP.
- *Nature et objet* : La société BCP sous-loue à la société CELEOS, à Plérin (22190), Centre d'Affaires ELEUSIS, 1 Rue Pierre et Marie Curie, sur un plateau aménagé à usage de bureaux et un bureau sur le noyau central les éléments suivants :
  - un bureau à usage de bureaux de direction ;
  - deux bureaux à usage de bureaux du service comptabilité ;
  - une salle de réunion ;
  - l'utilisation des toilettes en commun, accessibles par le couloir et les dégagements communs du rez de chaussée ;
  - des places de stationnement à l'extérieur de l'immeuble.
- *Modalités* : La sous-location est consentie pour une durée comprise entre le 1er décembre 2004 et le 31 août 2012 moyennant un loyer annuel HT de 10.000 € payable mensuellement d'avance.
- *Montant comptabilisé au cours de l'exercice* : Au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2005, le montant comptabilisé en charges s'est élevé à 10.000 € HT.

## **4) Comptes courants des Sociétés Civiles de Construction-Vente, des Sociétés Civiles Immobilières, SAS et SARL filiales de la SAS CELEOS**

- *Personnes concernées* : Monsieur Gilles CADOUDAL, Président de la SAS CELEOS ; Monsieur Eric WERY, Gérant de la société W.ENTREPRISE associée de la SAS CELEOS.
- *Nature et objet* : Les différentes Sociétés Civiles de Construction Vente, Sociétés Civiles Immobilières, SAS et SARL disposent de comptes courants ouverts à leur nom dans les livres de la SAS CELEOS.
- *Modalités* : Il s'agit de comptes courants ordinaires rémunérés au taux de 4,2% au cours du dernier exercice clos.
- *Montant comptabilisé au cours de l'exercice* : Le tableau de synthèse ci-après indique pour chaque Société Civile de Construction Vente, chaque Société Civile Immobilière, chaque SAS et chaque SARL la position du compte courant intérêts inclus à la clôture de l'exercice clos le 30 novembre 2005 et le montant des intérêts comptabilisés au titre de l'exercice.

		Compte courant au 30/11/05		Intérêts	
		Solde débit	Solde créditeur	Charges	Produits
SCCV	Domaine de la Tour	62.836,58			2.492,00
SCCV	Residence Park Avenue	4.713,15			86,00
SCCV	Chêne Vert	123.836,34			4.970,00
SCCV	Carlina	30.089,96			2.089,96
SCCV	Atlantique	6.662,73			219,00
SCCV	Coventry	96.834,38			3.052,00
SCCV	Domaine du Golf	471.117,43			848,00
SCCV	Domaine des Canotiers	2.413,00			2.413,00
SCCV	Domaine du Moulin		5.753,32	5.720,32	
SCCV	Velsheda	4.149,89			168,00
SCCV	Cambridge	7.591,43			101,00
SCCV	Ribotan	9.199,89			254,00
SCCV	La Rosaria	605,00			
SCCV	La Piece Perrot		151.789,02	8.719,35	303,15
SCCV	Les Jardins du Minter		3.541,34	3.538,00	
SCCV	Percol		2.489,34	3.089,00	
SCCV	Terrasses de Dahouet		1.726,00	1.726,00	
SCCV	Permais	146,00		2.677,00	
SCCV	Le Clos de la Fontaine		1.536,00	2.669,00	
SCCV	Allée Verte		34.149,00	149,00	
SCCV	Kastell Dour		1.450,00	1.450,00	
SCCV	Villa des Promenades	817,00		252,00	
SCCV	Argoat		57.120,68	1.247,68	
SCCV	Goelettes		186.735,00	735,00	
SCCV	La Bateliere	1.417,00			
SCCV	Domaine de Mescaro	16.039,57			94,00
SCCV	Kastell Paol	2.448,65			
SCCV	Le Domaine de la Source	5.068,00			24,00
SCCV	Le Libenter	35.307,88			195,00

<i>(Suite)</i>		Compte courant au 30/11/05		Intérêts	
		Solde débitteur	Solde créditeur	Charges	Produits
SCCV	Portzic	26.174,34			133,00
SCCV	Le Cabestan	2.827,04			13,00
SCCV	Pontigou	304.805,95			3.830,00
SCCV	Jardins des Hauts Bois	544,58			
SCCV	Domaine des Lavandieres	556,17			
SCCV	Les Terrasses du Canal	5.712,72			
SCCV	Saint Cast Le Guildo	151,77			
SCCV	Les Jardins d'Amelie	6.451,47			
SCCV	Les Jardins Pen Lann	3.001,96			
SCCV	La Richardais	2.000,00			
SCCV	Terre D'emerade	262,41			
SCCV	Tregastel	300,00			
SARL	Devel.Com	207.210,00			7.210,00
SAS	Terre et Mer Amenagement		41.074,01		8.945,38
SARL	A.Louer	129.089,76			2.952,00
SAS	Demeter Investissement	156.747,00			4.447,00
SAS	BCP		19.843,45		81,00
SARL	Comptoir Foncier	167.308,66			804,00
SAS	Arkan	7.060,31			29,00
SAS	CELEOS Bretagne	507,93			
SAS	CELEOS Pays De Loire	20.396,68			19,00
SAS	CELEOS Normandie	20.611,70			19,00
SCI	Genponti	419,98			
SCI	Demesis 3	66.109,26			573,00
SCI	Dememan	121.286,90			2.761,00
SCI	Demesauveur	180,00			
SCI	Demeduv	21.359,11			605,00
SCI	Dememichel	38.748,11			131,00
SCI	Demeforum	208,19			
<b>Total</b>		<b>2.191.325,88</b>	<b>507.207,16</b>	<b>31.972,35</b>	<b>49.861,49</b>

## 20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

### 20.1. COMPTES CONSOLIDES AUX NORMES FRANÇAISES

Les comptes consolidés ont été établis pour les besoins exclusifs du prospectus de l'opération d'introduction sur le marché Alternext en application du règlement (CE) n° 809/2004. Ces comptes ne sont pas des comptes consolidés historiques. Ces comptes consolidés pour les exercices clos le 30 novembre 2005, 2004 et 2003 établis pour les besoins du prospectus ont fait l'objet d'un audit de la part des commissaires aux comptes.

#### 20.1.1. Comptes consolidés en normes françaises pour les exercices clos le 30 novembre 2005, 2004 et 2003

##### 20.1.1.1. Comptes de résultat consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	2005	2004	2003
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>71 020</b>	<b>25 911</b>	<b>16 006</b>
Production stockée	2 638	(39)	(1 279)
Autres produits	8	11	4
Subvention d'exploitation	190	4	
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>73 856</b>	<b>25 887</b>	<b>14 731</b>
Achats consommés et sous traitance	50 530	18 900	11 064
Autres charges d'exploitation	8 530	2 138	1 320
Impôts et taxes	1 318	226	195
Charges de personnel	5 626	2 551	1 592
Amortissements et provisions nets	154	(90)	(111)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>66 158</b>	<b>23 725</b>	<b>14 060</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7 698</b>	<b>2 162</b>	<b>671</b>
<b>Charges et produits financiers</b>	<b>(453)</b>	<b>(37)</b>	<b>(129)</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>7 245</b>	<b>2 125</b>	<b>542</b>
<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>(14)</b>	<b>(124)</b>	<b>(318)</b>
Impôts sur les résultats	2 574	706	82
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équiv.	0	0	0
Dotations et Reprises d'amortissements des écarts d'acq.	0	0	0
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>4 657</b>	<b>1 295</b>	<b>141</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires	23	7	4
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>4 634</b>	<b>1 288</b>	<b>137</b>

20.1.1.2. Bilans consolidés

<b>ACTIF</b> (en milliers d'euros)	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Actif immobilisé</b>	<b>5 089</b>	<b>317</b>	<b>215</b>
Ecart d'acquisition	0	0	0
Immobilisations incorporelles	343	91	95
Immobilisations corporelles	4 709	119	103
Immobilisations financières	37	107	17
<b>Actif circulant</b>	<b>63 727</b>	<b>20 485</b>	<b>14 022</b>
Stocks et en-cours	6 386	3 110	3 127
Clients et comptes rattachés	38 841	11 542	8 072
Autres créances	4 798	2 838	1 985
Valeurs mobilières de placement	4 195	1 976	203
Disponibilités	9 168	954	596
Comptes de régularisation	339	65	39
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>68 816</b>	<b>20 802</b>	<b>14 237</b>

<b>PASSIF</b> (en milliers d'euros)	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Capitaux propres Groupe</b>	<b>5 995</b>	<b>1 756</b>	<b>665</b>
Capital	1 200	600	400
Réserve légale	120	40	40
Réserves consolidées	41	(174)	83
Résultat de l'exercice	4 634	1 288	137
Autres		2	5
<b>Intérêts minoritaires, autres</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>43</b>	<b>68</b>	<b>49</b>
<b>Dettes</b>	<b>62 755</b>	<b>18 970</b>	<b>13 517</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	4 476	40	26
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8 049	4 004	2 628
Fournisseurs et comptes rattachés	14 004	6 068	3 651
Autres dettes	12 353	4 028	2 528
Comptes de régularisation	23 873	4 830	4 684
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>68 816</b>	<b>20 802</b>	<b>14 237</b>

20.1.1.3. Tableaux des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>(1 044)</b>	<b>(1 784)</b>
<b><u>Opérations d'exploitation</u></b>		
Résultat net des sociétés intégrées	4 657	1 295
Amortissements et provisions	349	(141)
Plus et moins values sur cessions d'actif	(7)	(3)
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 999</b>	<b>1 151</b>
Variation stocks et en-cours	(3 276)	17
Autres variations du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5 778	(85)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>7 501</b>	<b>1 083</b>
<b><u>Opérations d'investissement</u></b>		
<b>Acquisitions d'immobilisations :</b>		
- Incorporelles	(265)	(7)
- Corporelles	(4 941)	(45)
- Financières		(83)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(5 206)</b>	<b>(135)</b>
<b><u>Opérations de financement</u></b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(400)	(400)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(8)	(5)
Augmentation de capital par apport en numéraire		200
Augmentation des dettes financières	5 461	0
Variation des immobilisations financières	69	0
Remboursement des dettes financières	(25)	(3)
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>5 097</b>	<b>(208)</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>6 348</b>	<b>(1 044)</b>
<b>Variation annuelle nette de trésorerie</b>	<b>7 392</b>	<b>740</b>
Trésorerie active d'ouverture	2 930	799
Trésorerie passive d'ouverture	3 974	2 583
Trésorerie nette d'ouverture	(1 044)	(1 784)
Trésorerie active de clôture	13 361	2 930
Trésorerie passive de clôture	7 013	3 974
Trésorerie nette de clôture	6 348	(1 044)
<b>Variation annuelle nette de trésorerie</b>	<b>7 392</b>	<b>(740)</b>

20.1.1.4. Variation des capitaux propres consolidés et des intérêts minoritaires

(en milliers d'euros)	Situation	Résultat	Affectation	Apport	Autres	Situation	Résultat	Affectation	Autres	Situation
	au 30.11.03	de l'exercice	de résultat	en capital	variations	au 30.11.04	de l'exercice	de résultat	variations	au 30.11.05
Capital	400			200		600		600		1 200
Réserve légale	40					40		80		120
Réserves	90		(259)		(2)	(171)		215	(3)	41
Résultat consolidé Groupe	141	1 295	(141)			1 295	4 657	(1 295)		4 657
Distribution			400					400		
<b>Situation nette consolidée*</b>	<b>671</b>	<b>1 295</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>(2)</b>	<b>1 764</b>	<b>4 657</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>	<b>6 018</b>
<b>*Dont part des minoritaires</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>(5)</b>			<b>8</b>	<b>23</b>	<b>(8)</b>		<b>23</b>

**20.1.2. Annexe aux comptes consolidés**

**Note 1) Principales méthodes utilisées**

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux règles et principes comptables en vigueur en France et conformément au règlement N°99-02 du Comité de Réglementation comptable. Le Groupe applique l'ensemble des méthodes préférentielles du règlement 99-02 à l'exception de la prise en compte des engagements de départ en retraite qui ne sont pas significatifs.

**A) Principes de consolidation**

Les états financiers consolidés regroupent par intégration globale les comptes de toutes les filiales importantes dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif. Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint font l'objet d'une intégration proportionnelle. La mise en équivalence est utilisée pour évaluer les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, celle-ci étant présumée lorsque le Groupe détient au moins 20% des droits de vote. Les sociétés retenues dans le périmètre de consolidation sont présentées en annexe avec mention du pourcentage de contrôle détenu dans chacune d'elles. L'évolution du périmètre de consolidation au cours de l'exercice 2005 fait l'objet d'une note spécifique.

Les comptes de toutes les sociétés consolidées sont arrêtés au 30 novembre. Un écart d'acquisition est constaté lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation et correspond à la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition. Ces écarts d'acquisition sont amortis sur une durée maximale de 20 ans déterminée au cas par cas. Au 30 novembre 2005, le Groupe n'a procédé à aucune acquisition de société et par conséquent aucun écart d'acquisition n'a été comptabilisé. Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes au Groupe (plus-values, dividendes...) sont éliminés.

**B) Reconnaissance du revenu**

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant cumulé des ventes immobilières et des prestations de services après élimination des opérations intragroupe. Le Groupe applique les méthodes préférentielles inscrites dans le règlement N°99-02. Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets actualisés à la clôture.

On distingue les particularités suivantes :

- **Ventes immobilières de logements :** Le Groupe commercialise toutes ses opérations sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge s'effectue proportionnellement à l'avancement des travaux ;
- **Ventes immobilières de bureaux :** Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les affaires vendues au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- **Opérations d'aménagement et de lotissement :** Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés en totalité à l'acte notarié matérialisant la cession du lot. Parallèlement, les charges restant à engager sur les lots vendus sont constatées en charges à payer. Le chiffre d'affaires acté restant à produire est neutralisé au passif de bilan par la constatation de produits constatés d'avance.

### ***C) Immobilisations corporelles***

Les immobilisations sont comptabilisées à leur prix de revient d'origine et les constructions ont fait l'objet d'une décomposition conformément au règlement 2002-10. La première application de ce règlement a été réalisée selon la méthode de la réallocation de la valeur nette comptable. Les amortissements calculés selon la méthode linéaire, par application de taux homogènes au sein du Groupe, sont déterminés par référence aux durées réelles d'utilisation estimées suivantes :

- Bâtiments commerciaux : 20 à 30 ans
- Ensembles immobiliers tertiaires : 40 ans
- Installations générales et techniques : 15 ans
- Agencements : 5-15 ans
- Mobilier, matériel de bureau : 5-10 ans

Lorsque le Groupe est locataire d'un bien selon un contrat de longue durée de crédit-bail présentant les caractéristiques d'une acquisition, la valeur vénale du bien est immobilisée et amortie selon la méthode ci-dessus et la dette correspondante figure au passif. Le Groupe a créé en 2005 une activité de foncière au sein de sa filiale DEMETER INVESTISSEMENTS. Les constructions mises en location font l'objet d'un amortissement sur la durée réelle estimée de chacun des composants principaux à partir d'une expertise technique interne.

### ***D) Valeurs d'exploitation***

Les stocks sont évalués au plus bas du coût de revient ou de la valeur nette de réalisation. Les opérations d'aménagement et de lotissement sont comptabilisées en stock jusqu'à l'acte notarié matérialisant la cession d'un lot. Les nouveaux programmes de construction non encore développés sont enregistrés en stock jusqu'à la première déclaration d'avancement. Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, les coûts des VRD, le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais indirects et fonciers, la publicité ainsi que les frais financiers supportés entre l'acquisition du terrain et la déclaration d'avancement.

### ***D) Titres de participation non consolidés et autres titres immobilisés***

Les titres de participation des sociétés non consolidées sont inscrits au bilan à leur valeur brute soit au coût d'acquisition, soit à leur valeur d'apport. Une provision pour dépréciation est, le cas échéant, constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

### ***E) valeurs mobilières de placement***

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Les provisions éventuelles constatées sur les valeurs mobilières de placement sont déterminées par comparaison entre ce coût et la valeur probable de négociation à la date de clôture de l'exercice.

### ***F) Impôts et imposition différée***

Le Groupe n'a pas conclu de conventions d'intégration fiscale au cours des exercices 2003, 2004 et 2005. L'ensemble des différences temporaires, entre la valeur comptable d'un actif ou d'un passif au bilan consolidé et sa valeur fiscale donne lieu au calcul d'un impôt différé. Les impôts différés actifs

ne sont généralement constatés qu'à hauteur des passifs, sauf lorsqu'il existe une très forte probabilité de récupérer l'impôt sur les sociétés. Certains déficits reportables et amortissements réputés différés donnent lieu à comptabilisation d'une créance d'impôts différés dans la mesure où leur imputation sur des bénéficiaires futurs apparaissent hautement probables. Les impôts différés sont dotés ou repris en fonction du taux de l'impôt sur les sociétés en vigueur à la date de clôture des comptes consolidés et applicable lorsque la différence future se réalisera. Le taux retenu pour le calcul des impôts différés pour les trois exercices est de 33,33%.

#### ***H) Effets de l'inflation***

Il n'est procédé à aucun ajustement pour tenir compte des effets de l'inflation.

#### ***I) Indemnités de départ à la retraite***

En application des conventions collectives de Promotion et Construction et Immobilier pour la filiale A.LOUER, applicables dans le Groupe, CELEOS et ses filiales sont tenues de verser à tout salarié partant en retraite une indemnité de départ calculée en fonction de son ancienneté. Compte tenu de l'ancienneté moyenne de l'effectif du Groupe fin 2005 inférieure à 18 mois et un âge moyen d'environ 34 ans les indemnités conventionnelles acquises après une ancienneté supérieure à 10 années conformément à la convention collective de la "Promotion-construction" sont non significatives à la clôture et n'ont pas été provisionnées.

#### ***J) Provisions pour risques***

Le Groupe comptabilise les constructions vendues en l'état futur d'achèvement selon la méthode de l'avancement. Les marges négatives estimées sur certains programmes sont intégralement provisionnées dès leur identification. Les provisions ainsi constituées sont reprises au rythme de l'avancement de la construction.

#### ***K) Comptes de régularisation***

Le chiffre d'affaires acté restant à produire est neutralisé au passif du bilan par la constatation de produits constatés d'avance. Les charges constatées d'avance sont essentiellement les loyers.

#### ***L) Résultat par action***

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat par le nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.

#### ***M) Utilisation d'estimations***

Le calcul à l'avancement des revenus utilise certaines données prévisionnelles qui sont révisées périodiquement. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peuvent nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent éventuellement différer de ces estimations.

#### ***N) Informations sectorielles***

Une information sectorielle détaillée sur le chiffre d'affaires et la marge brute est présentée en annexe

#### ***O) Instruments financiers de couverture de taux***

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier de couverture de taux.

#### **Note 2) Périmètre de consolidation**

Les comptes consolidés du groupe CELEOS regroupe au 30 novembre 2005 80 sociétés consolidées. Au 30 novembre 2004, le nombre de sociétés consolidées était de 32 et en 2003 de 22. Toutes les filiales sont consolidées par intégration globale. L'augmentation du périmètre de consolidation est uniquement liée à la création de nouvelles sociétés et essentiellement des SCCV (Société Civile de Construction Vente). Les SCCV exclues du périmètre ont été considérées non significatives notamment lorsque la réalisation totale de la cession de la construction est antérieure au 30 novembre 2002.

**Note 3) Liste des sociétés consolidées**

<b>Groupe CELEOS</b>	<b>% de contrôle 2005</b>	<b>% de contrôle 2004</b>	<b>% de contrôle 2003</b>	<b>Méthode de consolidation</b>
SARL A LOUER	100,00	100,00	100,00	IG
SARL COMPTOIR FONCIER	100,00	-	-	IG
SARL DEVEL.COM	99,00	99,00	99,00	IG
SAS ARKAN	90,00	-	-	IG
SAS BCP	100,00	-	-	IG
SAS BCP NORMANDIE	100,00	-	-	IG
SAS BCP PAYS DE LOIRE	100,00	-	-	IG
SAS CELEOS BRETAGNE	100,00	-	-	IG
SAS CELEOS NORMANDIE	100,00	-	-	IG
SAS CELEOS PAYS DE LOIRE	100,00	-	-	IG
SAS DEMETER INVESTISSEMENTS	100,00	-	-	IG
SAS TERRE ET MER AMENAGEMENT	100,00	100,00	100,00	IG
SAS TMA NORMANDIE	100,00	-	-	IG
SAS TMA PAYS DE LOIRE	100,00	-	-	IG
SCCV AIGUE MARINE	99,33	-	-	IG
SCCV ATLANTIQUE	100,00	100,00	100,00	IG
SCCV CAMBRIDGE	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV CARLINA	99,90	99,33	99,33	IG
SCCV CARRE DES ARTS	99,33	-	-	IG
SCCV CHEMIN NOE	99,33	-	-	IG
SCCV DEROBEE	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV DOMAINE DE LA TOUR	99,90	99,90	99,90	IG
SCCV DOMAINE DU GOLF	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV DOMAINE DU MOULIN	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV DOMAINES DES DUNES	99,33	-	-	IG
SCCV EDEN ROC	99,33	99,33	-	IG
SCCV GOELETTES	99,33	-	-	IG
SCCV JARDINS DE L'AMIRAL	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV JARDINS DES HAUTS BOIS	99,33	-	-	IG
SCCV KASTELL DOUR	99,33	99,33	-	IG
SCCV KASTELL PAOL	99,33	-	-	IG
SCCV LA BATELIERE	99,33	-	-	IG
SCCV LA PIECE PERROT	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV LA ROSARIA	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV LA VILLA DES PROMENADES	99,33	99,33	-	IG
SCCV L'ALLEE VERTE	99,33	99,33	-	IG
SCCV L'ARGOAT	99,33	99,33	-	IG
SCCV LE CABESTAN	99,33	-	-	IG
SCCV LE CENTRE HEMERA	99,33	-	-	IG
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE	99,33	99,33	-	IG
SCCV LE COVENTRY	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV LE DOMAINE DE LA SOURCE	99,33	-	-	IG
SCCV LE DOMAINE DES	99,33	-	-	IG

<b>Groupe CELEOS (suite)</b>	<b>% de contrôle 2005</b>	<b>% de contrôle 2004</b>	<b>% de contrôle 2003</b>	<b>Méthode de consolidation</b>
SCCV LE HAMEAU DES VERGERS	99,33	-	-	IG
SCCV LE LIBENTER	99,33	-	-	IG
SCCV LE MANOIR	99,33	-	-	IG
SCCV LE VALLON	99,33	-	-	IG
SCCV LES CANOTIERS	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV LES JARDINS DE LA VALLEE	99,33	-	-	IG
SCCV LES JARDINS DE MARGOT	99,33	-	-	IG
SCCV LES JARDINS DU MINTER	99,33	99,33	-	IG
SCCV LES MARINES DE KERGALL	99,33	-	-	IG
SCCV LES TERRASSES DE DAHOUE	99,33	99,33	-	IG
SCCV LES TERRASSES DE L'ABER	99,33	-	-	IG
SCCV LES TERRASSES DU COUEDIC	99,33	-	-	IG
SCCV LES VILLAS DE ST LAURENT	99,33	-	-	IG
SCCV L'ETANG	99,33	-	-	IG
SCCV MARJOLAINE	99,33	-	-	IG
SCCV MESCARO	99,33	-	-	IG
SCCV PARK AVENUE	99,90	99,90	99,90	IG
SCCV PERCOL	99,33	99,33	-	IG
SCCV PERMAIS	99,33	99,33	-	IG
SCCV PONTIGOU	99,33	-	-	IG
SCCV PORTZIC	99,33	-	-	IG
SCCV RESIDENCE DU PARC	99,33	-	-	IG
SCCV RESIDENCE HERAULT	99,90	99,90	99,90	IG
SCCV RIBOTAN	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV ROSE DES VENTS	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV SYNBRI	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV VELSHEDA	99,33	99,33	99,33	IG
SCCV VILLAGE CHENE VERT	99,90	99,90	99,90	IG
SCI DEMEDUV	100,00	-	-	IG
SCI DEMEFORUM	100,00	-	-	IG
SCI DEMELAND	100,00	-	-	IG
SCI DEMEMAN	100,00	-	-	IG
SCI DEMEMICHEL	100,00	-	-	IG
SCI DEMESAUVEUR	100,00	-	-	IG
SCI DEMESIS 3	100,00	-	-	IG
SCI GENPONTI	100,00	-	-	IG

#### Note 4) Immobilisations incorporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Brut 2005</b>	<b>Amortissements</b>	<b>Net 2005</b>	<b>Net 2004</b>	<b>Net 2003</b>
Frais d'établissement	0	0	0	0	0
Frais de recherche et développement	0	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences	102	(43)	59	7	11
Fonds commercial	284 *	0	284	83	83
Avances et acomptes	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>386</b>	<b>(43)</b>	<b>343</b>	<b>90</b>	<b>94</b>

\* Ce montant de 284 K€ se compose des droits au bail des agences CELEOS de Lorient (46 K€), Paris (55 K€), Vannes (35 K€), Saint-Nazaire (45 KE), Pontivy (20K€) et du droit au bail de l'agence A LOUER (84 K€)

<b>Evolution des valeurs brutes <i>(en milliers d'euros)</i></b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Ouverture</b>	<b>120</b>	<b>113</b>	<b>130</b>
Acquisitions et augmentations	287	7	15
Cessions et diminutions	(21)	0	(32)
Incidence variation de périmètre et de change	0	0	0
Mouvements et reclassements	0	0	0
<b>Clôture</b>	<b>386</b>	<b>120</b>	<b>113</b>

<b>Evolution des amortissements <i>(en milliers d'euros)</i></b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Ouverture</b>	<b>30</b>	<b>19</b>	<b>41</b>
Dotations	26	11	8
Cessions et diminutions	(13)	0	(30)
Incidence variation de périmètre et de change	0	0	0
Mouvements et reclassements	0	0	0
<b>Clôture</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>19</b>

#### Note 5) Immobilisations corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Terrains	635	0	0
Constructions	3 190	99	99
Matériels et outillages	23	14	0
Autres immobilisations corporelles	1 347	141	110
Immobilisations en cours	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0
<b>Total valeur brute</b>	<b>5 195</b>	<b>254</b>	<b>209</b>
Amortissements et Provisions	(485)	(134)	(105)
<b>Valeur nette</b>	<b>4 710</b>	<b>120</b>	<b>104</b>

<b>Valeurs brutes <i>(en milliers d'euros)</i></b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Ouverture</b>	<b>254</b>	<b>209</b>	<b>230</b>
Acquisitions et augmentations	5 135	79	95
Cessions et diminutions	(194)	(34)	(116)
Incidence variation de périmètre et de change	0	0	0
<b>Clôture</b>	<b>5 195</b>	<b>254</b>	<b>209</b>

Amortissements (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
<b>Ouverture</b>	<b>134</b>	<b>105</b>	<b>120</b>
Dotations	359	39	51
Cessions et diminutions	(8)	(10)	(66)
Incidence variation de périmètre et de change	0	0	0
<b>Clôture</b>	<b>485</b>	<b>134</b>	<b>105</b>

#### **Note 6) Immobilisations financières**

Valeur des titres de participation au bilan de clôture 2005 :

Nom	% de détention	Valeur brute des titres (en milliers d'euros)	Provisions	Valeur nette des titres (en milliers d'euros)
Les hauts de Notre-Dame	99,80	1,5	1.5	0
Le clos de la Massaie	99,80	1,5	1.1	0.4
Résidence Victoria	99,80	1,5	1.5	0
St Christophe	25,00	0,4	0.4	0
Amirauté	99,80	1,5	0.7	0.8
Pavie Crohen	99,80	1,5	1.5	0
Le pavillon du maille	99,80	1,5	0	1.5
Guynemer	99,80	1,5	1.3	0.2
Le clos des vignes	99,80	1,5	0	1.5
Demoiselle de Renaudot	67,00	1,0	0	1
Le parc du prieure	99,80	1,5	0	1.5
Le parc de Kerhollo	99,80	1,5	0	1.5
Ker Aline	99,80	1,5	1.5	0
Les hameaux	99,80	1,5	1.5	0
Eden Park	99,33	1,5	0.6	0.9
Royale Marine	98,67	1,5	1.5	0
Jarlang	80,00	1,2	0.5	0.7
Boreages	98,67	1,5	0	1.5
Bergar	99,33	1,5	0.3	1.2
Doureauges	99,33	1,5	1.5	0
SCCV villa de Vinci	5,00	0,0	0	0
SIBC	5,00	0,4	0	0.4
Autres		0,5	0	0.5
<b>Total Immobilisation financière</b>		<b>29,2</b>	<b>15.7</b>	<b>13.5</b>

Par ailleurs, il n'y a pas d'engagements, de créances rattachées, de risques et/ou litiges sur ces titres.

Les participations supérieures à 20% concernent des sociétés dont l'importance rapportée aux comptes consolidés n'est pas significative. Il s'agit principalement de sociétés de construction dont les actifs ont été vendus antérieurement à 2003 et dont la liquidation juridique n'est pas encore effective.

### **Note 7) Locations longue durée, crédit bail et cession bail**

Les immobilisations comprennent des biens dont le Groupe est locataire à long terme pour les montants suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Terrains	290	0	0
Constructions	1 170	0	0
Matériels de transport	792	0	0
Autres	0	0	0
<b>Montant brut</b>	<b>2 252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortissements cumulés	239	0	0
<b>Montant net</b>	<b>2 491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

En contrepartie, les dettes financières relatives à ces contrats figurent au passif du bilan pour 2057 milliers d'euros en 2005. Le terrain et la construction financée par crédit bail sont intégrés dans les activités de la foncière DEMETER INVESTISSEMENTS.

### **Note 8) Stocks et en-cours**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
En-cours de construction	3 484	845	884
Stock lotissement et marchand de biens	2 903	2 266	2 244
<b>Montant brut</b>	<b>6 387</b>	<b>3 111</b>	<b>3 128</b>
Provisions pour dépréciation	0	0	0
<b>Montant net</b>	<b>6 387</b>	<b>3 111</b>	<b>3 128</b>

Les stock et les en-cours sont valorisés au prix de revient. Il comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, les coûts de VRD, le coût de construction et d'aménagement des zones modèles, les frais indirects et fonciers, la publicité ainsi que les frais financiers supportés entre l'acquisition du terrain et la déclaration d'avancement.

Ces stocks au 30/11/2005 représentent :

- pour la promotion immobilière : 14 programmes de logements et 2 programmes de tertiaire.
- pour les lotissements : 5 principaux programmes.

### **Note 9) Clients et comptes rattachés**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Clients et effets en portefeuille	38 785	11 486	7 893
Clients factures à établir	56	56	212
Provisions pour créances douteuses	0	0	(33)
<b>Montant net</b>	<b>38 841</b>	<b>11 542</b>	<b>8 072</b>

Les créances clients correspondent principalement aux appels de fonds non encore exigibles auprès des clients.

L'évolution des créances clients au 30/11/05 s'explique principalement par l'accroissement de l'activité et notamment par une opération de promotion immobilière tertiaire préparée au cours des exercices précédents et facturée à compter de 2005. L'incidence de cette opération sur les créances clients s'élèvent à 19.076 K€ TTC au 30/11/05.

### Note 10) Dettes fournisseurs et comptes rattachés

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Fournisseurs	8 225	2 096	1 672
Fournisseurs factures à recevoir	5 780	3 972	1 979
<b>Montant net</b>	<b>14 005</b>	<b>6 068</b>	<b>3 651</b>

La prise en compte de la marge à l'avancement conduit à constater des factures à recevoir pour leur montant hors taxes.

### Note 11) Autres créances et comptes de régularisation

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Fournisseurs avances et acomptes versés	228	193	117
créances sur l'Etat	2 992	1 133	756
Impôts différés actif	0	0	0
Comptes courant et autres créances financières	1 139	1 127	999
autres créances diverses	439	387	274
Charges constatées d'avance	339	65	39
<b>Montant brut</b>	<b>5 137</b>	<b>2 905</b>	<b>2 185</b>
Provisions pour dépréciation	0	2	161
<b>Montant net</b>	<b>5 137</b>	<b>2 903</b>	<b>2 024</b>

Les charges constatées d'avance sont essentiellement les loyers.

### Note 12) Valeurs mobilières de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Certificats de dépôt	0	0	0
Obligations-pied de coupon	0	0	0
Obligations coupons courus	0	0	0
Actions	0	0	0
SICAV	4 195 *	1 976	203
Autres titres	0	0	0
<b>Montant brut</b>	<b>4 195</b>	<b>1 976</b>	<b>203</b>
Provisions sur valeurs mobilières de placement			
<b>Montant net</b>	<b>4 195</b>	<b>1 976</b>	<b>203</b>

\* la valeur liquidative au 30/11/05 est de 4 210 K€

### Note 13) Intérêts minoritaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Solde à l'ouverture</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
Quote part rachetée aux minoritaires	0	0
Quote part de résultat	23	7
Dividendes versés aux minoritaires	(8)	(5)
<b>Solde à la clôture</b>	<b>23</b>	<b>8</b>

#### Note 14) Provisions pour risques et charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Provisions pour perte à terminaison	43	68	49
Provisions pour indemnités de départ à la retraite <sup>(1)</sup>			
<b>Montant total</b>	<b>43</b>	<b>68</b>	<b>49</b>

Note<sup>(1)</sup> : Engagement non provisionné car non significatif au 30 novembre 2005

#### Note 15) Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 385	70	73
Dettes sur biens loués immobilisés (crédit-bail)	2 057	0	0
Autres dettes financières	64	0	0
Concours bancaires courants	6 978	3 940	2 536
Intérêts courus	41	34	46
<b>Montant total</b>	<b>12 525</b>	<b>4 044</b>	<b>2 655</b>

<i>Echéancier 2005 (en milliers d'euros)</i>	<b>Total 2005</b>	<b>Moins d'un an</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 385	653	1 121	1 611
Dettes sur biens loués immobilisés (crédit-bail)	2 057	313	828	916
Autres dettes financières	64	64	0	0
Concours bancaires courants	6 978	6 978	0	0
Intérêts courus	41	41	0	0
<b>Montant total</b>	<b>12 525</b>	<b>8 049</b>	<b>1 949</b>	<b>2 527</b>

<i>Echéancier 2004 (en milliers d'euros)</i>	<b>Total 2005</b>	<b>Moins d'un an</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	70	30	40	0
Dettes sur biens loués immobilisés (crédit-bail)	0	0	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0
Concours bancaires courants	3 940	3 940	0	0
Intérêts courus	34	34	0	0
<b>Montant total</b>	<b>4 044</b>	<b>4 004</b>	<b>40</b>	<b>0</b>

<i>Echéancier 2003 (en milliers d'euros)</i>	<b>Total 2005</b>	<b>Moins d'un an</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	73	46	27	0
Dettes sur biens loués immobilisés (crédit-bail)	0	0	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0
Concours bancaires courants	2 536	2 536	0	0
Intérêts courus	46	46	0	0
<b>Montant total</b>	<b>2 655</b>	<b>2 628</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

## Emprunts et dettes financières par activité

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>			
- liés aux investissements du Groupe	745	70	73
- promotion immobilière	139	0	0
- loyers	2 501	0	0
<b>Dettes sur biens loués immobilisés (crédit bail)</b>			
- crédit bail immobilier	1436	0	0
- crédit bail véhicules	621	0	0
<b>Autres dettes financières</b>			
- dépôts et cautionnements reçus SCI	64	0	0
<b>Concours bancaires courants</b>			
- logements	5294	1 820	849
- tertiaire	128	115	115
- lotissements	1 550	1 899	1 507
- loyers	0	0	0
- concours bancaires Groupe	5	106	65
<b>Intérêts courus</b>			
- logements	28	22	14
- tertiaire	3	2	2
- lotissements	0	7	26
- loyers	6	0	0
- intérêts courus Groupe	4	3	4
<b>Montant total</b>	<b>12 524</b>	<b>4 044</b>	<b>2 655</b>

Les emprunts bancaires ne font l'objet d'aucune clause de remboursement anticipé au titre des covenants bancaires.

### Note 16) Autres dettes et comptes de régularisation

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Clients avances et acomptes reçus	4	0	0
Dettes fiscales et sociales	10 956	3 598	2 178
Impôt différé passif	1 246	211	72
Autres dettes d'exploitation	147	219	278
Produits constatés d'avance	23 873	4 830	4 684
<b>Montant total</b>	<b>36 226</b>	<b>8 858</b>	<b>7 212</b>

Les produits constatés d'avance correspondent au différentiel entre le chiffre d'affaires acté et l'avancement constaté sur la réalisation des opérations immobilières.

L'évolution des produits constatés d'avance s'explique principalement par l'accroissement de l'activité et notamment par une opération de promotion immobilière tertiaire préparée au cours des exercices précédents et facturée à compter de 2005. Cette opération, avancée au 30/11/2005 à hauteur de 30 %, a une incidence sur les produits constatés d'avance de 11.165 K€ HT.

**Note 17) Répartition du chiffre d'affaires et de la marge brute par activité**

CA (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
<b>Promotion immobilière</b>			
Logements	56 550	20 140	10 539
Tertiaire	8 323	1 334	3 015
<b>Lotissements</b>	5 324	3 768	955
<b>Gestion locative</b>	330	438	163
<b>Marchands de biens</b>	119	208	1 236
<b>Autres produits</b>	163	22	99
<b>Loyers</b>	212	0	0
<b>Montant total</b>	<b>71 020</b>	<b>25 911</b>	<b>16 007</b>

Marge brute (en milliers d'euros)	2005	2004	2003
<b>Promotion immobilière</b>			
CA Logements	56 550	20 140	10 539
Coûts de production	(39 968)	(15 234)	(8 093)
Marge brute	16 582	4 906	2 446
<b>Taux de marge brute</b>	<b>29,32%</b>	<b>24,36%</b>	<b>23,21%</b>
CA Tertiaire	8 323	1 334	3 015
Coûts de production	(3 982)	(1 019)	(2 263)
Marge brute	4 341	315	751
<b>Taux de marge brute<sup>(1)</sup></b>	<b>52,15%</b>	<b>23,64%</b>	<b>24,92%</b>
<b>Lotissements</b>			
CA Lotissements	5 324	3 768	955
Coûts de production	(3 830)	(2 476)	(787)
Marge brute	1 495	1 292	168
<b>Taux de marge brute</b>	<b>28,07%</b>	<b>34,29%</b>	<b>17,56%</b>
<b>Gestion locative</b>	<b>330</b>	<b>438</b>	<b>163</b>
<b>Marchands de biens</b>			
CA Marchands de biens	119	208	1 236
Coûts de production	(111)	(211)	(1 198)
Marge brute	7	(2)	38
<b>Taux de marge brute</b>	<b>6,12%</b>	<b>-1,13%</b>	<b>3,08%</b>
<b>Autres produits</b>	<b>163</b>	<b>22</b>	<b>99</b>
<b>Loyers</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Marge brute globale</b>	<b>23 129</b>	<b>6 971</b>	<b>3 664</b>

Note <sup>(1)</sup> : Ce taux de marge intègre une opération particulière. La marge moyenne hors opération particulière s'élève à 34%.

**Note 18) Résultat financier**

(en milliers d'euros)	2005	2004	2003
Produits des placements	77	53	33
Reprise (dotation) nette aux amortissements et provisions	2	164	45
Charges financières	532	254	207
Autres	0	0	0
<b>Montant total</b>	<b>(453)</b>	<b>(37)</b>	<b>(129)</b>

### Note 19) Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	2005	2004	2003
Résultat sur cessions d'actifs financiers	(2)		(9)
Résultat sur cessions d'actifs corporels et incorp.	9	3	21
Dotation reprise aux provisions pour pertes à terminaison	25	(36)	(13)
Autres éléments exceptionnels	(47)	(91)	(317)
<b>Montant total</b>	<b>(15)</b>	<b>(124)</b>	<b>(318)</b>

### Note 20) Impôts sur les sociétés

<i>Ventilation (en milliers d'euros)</i>	2005	2004	2003
Charge d'impôt courant	1 536	567	156
Charge (Produit) nette d'impôts différés*	1 037	137	(74)
<b>Montant total</b>	<b>2 573</b>	<b>704</b>	<b>82</b>

Note\* : Les impôts différés ont été calculés au taux de 33,33%

### **Intégration fiscale**

Le Groupe n'a pas conclu de convention d'intégration fiscale. Les Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) sont transparentes fiscalement.

	Déficits fiscaux			Déficits fiscaux cumulés ayant donné lieu à actifs d'impôts différés 2005	Déficits fiscaux cumulés ayant donné lieu à actifs d'impôts différés 2004	Déficits fiscaux cumulés ayant donné lieu à actifs d'impôts différés 2003
	2005	Mouvements	2004			
Déficits reportables indéfiniment	217	11	206	217	206	206
<b>Montant total</b>	<b>217</b>	<b>11</b>	<b>206</b>	<b>217</b>	<b>206</b>	<b>206</b>

### **Analyse de l'écart entre le taux d'imposition réel et le taux d'imposition théorique :**

Le rapprochement entre le taux d'imposition théorique, qui est le taux légal applicable aux sociétés françaises, et le taux d'imposition effectif constatés dans les états financiers consolidés, s'analyse comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	2005	2004	2003
<b>Base d'impôt théorique</b>			
- Résultat net	4 657	1 295	141
- Impôt sur les bénéfices	1 536	567	156
- Impôts différés	1 037	137	(74)
<b>Base imposable consolidée théorique</b>	7 230	1 999	223
- Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	<b>33,83%</b>	<b>34,33%</b>	<b>34,33%</b>
- Taux d'imposition réel sur le résultat net (y compris minoritaire)	<b>35,59%</b>	<b>35,22%</b>	<b>36,77%</b>

<b>Charge d'impôt théorique</b>	2 446	686	77
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	(127)	(18)	(5)
- Incidence des différences de taux réel d'impôts	7	7	
- Incidence de l'imposition différée sur les postes du bilan	(120)		
- Incidence des différences permanentes	(29)	(11)	(5)
- Utilisation/création de déficit reportable	4		
- Autres incidences	11	(14)	
<b>Ecart net</b>	<b>(127)</b>	<b>(18)</b>	<b>(5)</b>

**Note 21) Engagements hors bilan**

<i>Engagements donnés 2005</i>	Lotissements	SCCV logements	SCCV tertiaire	Foncier SCI	Terrain Comptoir Foncier	Emprunts Groupe	Total
Garanties d'achèvement	2 026	1 472	650	0	0	0	<b>4 148</b>
Cautions	3 682	1 959	6 750	4 159	69	0	<b>16 619</b>
Hypothèque	2 616	2 770	0	279	0	0	<b>5 665</b>
Promesse hyp.	2 661	8 948	1 100	2 556	0	0	<b>15 265</b>
Nantissements	0	0	0	1 462	0	703	<b>2 165</b>
	<b>10 985</b>	<b>15 149</b>	<b>8 500</b>	<b>8 456</b>	<b>69</b>	<b>703</b>	<b>43 863</b>
<b>Engagements reçus 2005</b>							
Cautions reçues (Dirigeants pers. physiques)	5 713	5 057	750	180	0	0	<b>11 700</b>

<i>Engagements donnés 2004</i>	Lotissements	SCCV logements	SCCV tertiaire	Foncier SCI	Terrain Comptoir Foncier	Emprunts Groupe	Total
Garanties d'achèvement	1 121	0	0	0	0	0	<b>1 121</b>
Cautions	2 400	0	0	0	0	0	<b>2 400</b>
Hypothèque	2 020	0	0	0	0	0	<b>2 020</b>
Promesse hyp.	1 240	4 576	0	0	0	0	<b>5 816</b>
Nantissements	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
	<b>6 781</b>	<b>4 576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 357</b>
<b>Engagements reçus 2004</b>							
Cautions reçues (Dirigeants pers. physiques)	4 460	928	0	0	0	0	<b>5 388</b>

<i>Engagements donnés 2003</i>	<b>Lotissements</b>	<b>SCCV logements</b>	<b>SCCV tertiaire</b>	<b>Foncier SCI</b>	<b>Terrain Comptoir Foncier</b>	<b>Emprunts Groupe</b>	<b>Total</b>
Garanties d'achèvement	816	0	0	0	0	0	<b>816</b>
Cautions	2 400	0	0	0	0	0	<b>2 400</b>
Hypothèque	320	0	0	0	0	0	<b>320</b>
Promesse hyp.	1 240	2 989	0	0	0	0	<b>4 229</b>
Nantissements	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
	<b>4 776</b>	<b>2 989</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 765</b>
<i>Engagements reçus 2003</i>							
Cautions reçues (Dirigeants pers. physiques)	3 800	400	0	0	0	0	<b>4 200</b>

- Indemnité de départ à la retraite : non significatif

### Note 22) Effectifs

	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Cadres	56	20	13
Non cadres	69	27	18
<b>Total effectif moyen</b>	<b>125</b>	<b>47</b>	<b>31</b>

La convention collective applicable est la convention de « Promotion Construction » à l'exception du personnel de la filiale A.LOUER encadré par la convention « Immobilier ». A fin novembre 2005, l'ancienneté moyenne de l'effectif du Groupe est de 18 mois et l'âge moyen de 34 ans.

## 20.2. COMPTES SOCIAUX

### 20.2.1. Comptes sociaux pour les exercices clos les 30 novembre 2005, 2004 et 2003

#### 20.2.1.1. Comptes de résultat

Compte de résultat	2005	2004	2003
<b>Produits</b>			
Ventes de marchandises	118 569	208 462	1 236 286
Production vendue	2 704 328	4 767 708	2 282 247
Production stockée			
Subventions d'exploitation	-660	3 630	
Autres produits	25 884	87 956	169 274
<b>Total</b>	<b>2 848 121</b>	<b>5 067 755</b>	<b>3 687 807</b>
<b>Consommations marchandises &amp; mat.</b>			
Achats de marchandises	38	322 078	795 893
Variation de stock marchandises	111 270	-111 270	393 348
Achats de mat. premières & autres approv.		927	9 027
Variation de stock mat. premières & autres approv.			
Autres achats & charges externes	788 072	1 796 311	808 206
<b>Total</b>	<b>899 380</b>	<b>2 008 046</b>	<b>2 006 474</b>
<b>Marge sur marchandises &amp; mat.</b>	<b>1 948 742</b>	<b>3 059 709</b>	<b>1 681 333</b>
<b>Charges</b>			
Impôts, taxes et vers. assim.	47 151	50 095	41 523
Salaires et Traitements	1 049 485	1 622 849	995 965
Charges sociales	432 628	652 969	413 304
Amortissements et provisions	50 071	44 363	70 897
Autres charges	4 027	236 122	1 023
<b>Total</b>	<b>1 583 361</b>	<b>2 606 397</b>	<b>1 522 712</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>365 381</b>	<b>453 312</b>	<b>158 621</b>
Produits financiers	1 845 716	1 402 391	1 137 461
Charges financières	229 737	180 042	208 098
Résultat financier	1 615 979	1 222 349	929 362
Opérations en commun			
<b>Résultat courant</b>	<b>1 981 359</b>	<b>1 675 660</b>	<b>1 087 983</b>
Produits exceptionnels	137 000	61 185	226 084
Charges exceptionnelles	390 574	207 871	657 760
Résultat exceptionnel	-253 575	-146 686	-431 676
Participation des salariés			
Impôts sur les bénéfices	804 136	390 021	148 878
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>923 649</b>	<b>1 138 953</b>	<b>507 429</b>

20.2.1.2. Bilans

<b>ACTIF</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. Prov</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de R&D					
Concessions, brevets et droits assimilés	72 738	24 844	47 894	4 996	11 354
Fonds commercial	201 000		201 000		
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	238 624	30 354	208 270	17 031	29 276
Installations techniques, matériel et outillage				486	2 987
Autres immobilisations corporelles	271 558	25 455	246 103	72 098	42 947
Immob. en cours / Avances & acomptes				2 940	
Immobilisations financières					
Participations et créances rattachées	1 354 729	33 992	1 320 737	356 693	274 824
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	13 873		13 873	3 028	1 162
<b>Actif immobilisé</b>	<b>2 152 522</b>	<b>114 645</b>	<b>2 037 877</b>	<b>457 273</b>	<b>362 551</b>
Stocks					
Mat. premières et autres approv.					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises	1 592		1 592	112 862	1 592
Créances					
Clients et comptes rattachés	925 469		925 469	1 807 910	1 141 765
Fournisseurs débiteurs	330		330		
Personnel				3 300	1 568
Etat, Impôts sur les bénéfices					
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	36 946		36 946	62 477	31 747
Autres créances	1 567 204	148 471	1 418 733	828 757	758 187
Avances et acomptes versés sur commandes	31 012		31 012	37 077	3 998
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	393 109		393 109	511 285	9 877
Charges constatées d'avance	40 918		40 918	45 959	28 230
<b>Actif circulant</b>	<b>2 996 580</b>	<b>148 471</b>	<b>2 848 109</b>	<b>3 409 627</b>	<b>1 976 965</b>
Charges à répartir					
Prime de remboursement des oblig					
Ecarts de conversion - Actif					
<b>Comptes de régularisation</b>					
<b>Total Actif</b>	<b>5 149 101</b>	<b>263 116</b>	<b>4 885 986</b>	<b>3 866 900</b>	<b>2 339 516</b>

<b>PASSIF</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Capital social ou individuel	1 200 000	600 000	400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	120 000	40 000	40 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	290 000	230 000	123 760
Report à nouveau	174	1 221	31
Résultat de l'exercice	923 649	1 138 953	507 429
Subventions d'investissement		2 547	5 305
Provisions réglementées			
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 533 823</b>	<b>2 012 721</b>	<b>1 076 526</b>
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>Autres fonds propres</b>			
Provisions pour risques	350 623	118 937	48 766
Provisions pour charges			
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>350 623</b>	<b>118 937</b>	<b>48 766</b>
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts	703 538	42 947	30 966
Découverts et concours bancaires	1 575	86 935	52 783
Emprunts et dettes auprès des établissements de	705 114	129 882	83 749
Emprunts et dettes financières diverses			
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	10 591	11 361	353 355
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		61 223	49 837
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	160 462	400 646	197 036
Personnel	157 497	181 298	91 667
Organismes sociaux	217 711	223 662	118 081
Etat, Impôts sur les bénéfices	520 141	281 615	60 800
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	176 197	429 308	207 833
Etat, Obligations cautionnées			
Autres dettes fiscales et sociales	12 348	11 035	36 202
Dettes fiscales et sociales	1 083 894	1 126 919	514 583
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	41 480	4 160	7 140
Autres dettes		1 051	8 524
Produits constatés d'avance			
<b>Dettes</b>	<b>2 001 540</b>	<b>1 735 241</b>	<b>1 214 224</b>
Ecart de conversion - Passif			
<b>Total Passif</b>	<b>4 885 986</b>	<b>3 866 900</b>	<b>2 339 516</b>

## **20.2.2. Annexe aux comptes sociaux**

### *20.2.2.1. Annexe aux comptes relatifs à l'exercice clos au 30 novembre 2005*

#### **1) Faits caractéristiques de l'exercice**

L'Assemblée Générale Mixte du 18 janvier 2005 a décidé d'augmenter le capital d'une somme de 600.000 € par incorporation de réserves pour le porter de 600.000 € à 1.200.000 €, et par la création de 750 actions nouvelles entièrement libérées de 800 € chacune attribuées aux actionnaires à raison d'une action nouvelle pour 1 action ancienne.

Par traité en date du 18 janvier 2005, avec effet au 1er décembre 2004, il a été fait apport par la société CELEOS à la société BCP dont le siège social est fixé à Plérin, de sa branche complète et autonome d'activité de commercialisation et de suivi technique des programmes immobiliers dont l'actif est évalué à 1.804.492,89 € et le passif à 1.184.962,89 €, soit un apport net de 619.530 €, lequel apport a été rémunéré par l'émission par la société BCP de 61.953 actions nouvelles au nominal de 10 € chacune, attribuées à la société CELEOS.

#### **2) Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect du principe de prudence et d'indépendance des exercices et en présumant la continuité de l'exploitation. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du Code de Commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement du CRC 99.03 du 29/04/99 relatif à la réécriture du plan comptable général.

##### *a) Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

##### *b) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement*

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

##### *c) Stocks*

La valeur brute du stock marchand de biens comprend le prix d'achat et les frais accessoires d'achats ainsi que les taxes diverses.

##### *d) Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

##### *e) Primes de remboursement des obligations*

Aucune opération de cette nature n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

##### *f) Disponibilités*

A signaler, il n'y a aucun effet escompté et non échu au 30 novembre 2005 inclus dans les soldes bancaires. Par ailleurs, aucun changement de méthodes d'évaluation ou de présentation n'est survenu au cours de l'exercice.

### 3) Mouvements de l'actif immobilisé

Cadre A	Valeur brute	Augmentations	
		Début d'exercice	Réévaluation
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement, de R&D (I)			
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	25 687		268 636
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	28 540		210 083
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	36 112		
Installations techniques, matériel et outillage industriels	14 325		
Installations générales, agencements et aménagements divers	43 736		233 305
Matériel de transport	310		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	75 835		26 885
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 940		
Avances et acomptes			
<b>Total III</b>	<b>201 800</b>		<b>470 274</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	391 653		967 555
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	3 028		13 872
<b>Total IV</b>	<b>394 681</b>		<b>981 428</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>	<b>622 169</b>		<b>1 720 338</b>

Cadre B	Diminutions		Valeur brute	Réévaluation
	Par virement	Par cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de R&D (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		20 585	273 738	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			238 623	
Installations générales, agencements, aménag. constructions		36 112		
Installations techniques, matériel et outillage industriels		14 325		
Installations générales, agencements et aménagements divers		43 736	233 305	
Matériel de transport		310		
Matériel de bureau et informatique, mobilier		64 467	38 252	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		2 940		
Avances et acomptes				
<b>Total (III)</b>		<b>161 893</b>	<b>510 181</b>	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		4 480	1 354 729	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations fin.		3 028	13 872	
<b>Total (IV)</b>		<b>7 508</b>	<b>1 368 601</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>		<b>189 986</b>	<b>2 152 521</b>	

#### 4) Mouvements des amortissements

<b>Cadre A Situations et mouvements de l'exercice</b>				
<b>Immobilisations Amortissables</b>	<b>Valeur en début d'exercice</b>	<b>Augmentation Dotations</b>	<b>Diminutions Sorties / Reprises</b>	<b>Valeur en fin d'exercice</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de R&D (I)				
Autres immobilisations incorp (II)	<b>20 691</b>	<b>17 334</b>	<b>13 182</b>	<b>24 843</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	18 091	12 262		30 353
Instal. générales, agenc. et aménag. constructions	29 530		29 530	
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 839		13 839	
Installations générales, agencements et aménagements divers	2 223	14 415	2 223	14 415
Matériel de transport	101		101	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	45 458	6 057	40 476	11 039
Emballages récupérables et divers				
<b>Total III</b>	<b>109 245</b>	<b>32 735</b>	<b>86 172</b>	<b>55 808</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>129 936</b>	<b>50 070</b>	<b>99 354</b>	<b>80 652</b>

<b>Cadre B Ventilations des dotations aux amortissements de l'exercice</b>				<b>Cadre C Prov. Amort dérogatoires</b>	
<b>Immobilisations amortissables</b>	<b>Amortissements linéaires</b>	<b>Amortissements dégressifs</b>	<b>Amortissements exception-nels</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b> Frais d'établis., R&D(I)					
Autres immobilisations incorporelles (II)	<b>17 334</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui	12 262				
Instal. génér., agenc. aménag. construc.					
Instal. techn., matériel outil. industriels					
Instal. génér., agenc. et aménag. divers	14 415				
Matériel de transport					
Matériel bureau et informatique, mobilier	6 057				
Emballages récupérables et divers					
(III)	<b>32 735</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>50 070</b>				

<b>Cadre D Mouvements des charges à répartir s/ plusieurs exercices</b>	<b>Montant net début exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Dotations exercice aux amort.</b>	<b>Montant net en fin exercice</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				

## 5) Provisions inscrites au bilan

Les provisions pour risques de l'exercice correspondent aux risques inhérents aux opérations de promotion immobilière initiées par ses filiales à savoir : (i) risques de non commercialisation, (ii) risques de perte à terminaison.

	Montant au début de l'exercice	Augment. : Dotations exercice	Diminutions : Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions pour reconstitution gisements				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>Total I</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immos				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	118 937	350 623	118 937	350 623
<b>Total II</b>	<b>118 937</b>	<b>350 623</b>	<b>118 937</b>	<b>350 623</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières	34 960	33 992	34 960	33 992
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	115 734	148 471	115 734	148 471
<b>Total III</b>	<b>150 694</b>	<b>182 463</b>	<b>150 694</b>	<b>182 463</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>269 631</b>	<b>533 086</b>	<b>269 631</b>	<b>533 086</b>
<i>Dont dotations et reprise:</i>				
<i>- d'exploitation</i>				
<i>- financières</i>			182 463	150 694
<i>- exceptionnelles</i>			350 623	118 937
<i>Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice</i>				

## 6) Etat des échéances des créances et des dettes

<b>Cadre A</b>	<b>Etat des créances</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'1 an</b>
<b>De l'actif immobilisé</b>				
	Créances rattachées à des participations	129 089		129 089
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	13 872		13 872
<b>De l'actif circulant</b>				
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	925 469	925 469	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	36 945	36 945	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	1 565 619	1 565 619	
	Débiteurs divers	1 914	1 914	
	Charges constatées d'avance	40 918	40 918	
		<b>2 713 830</b>	<b>2 570 867</b>	<b>142 962</b>

<i>(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice</i>			
<i>(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice</i>			
<i>(2) Prêts et avances consenties aux associés</i>			

<b>Cadre B</b>	<b>Etat des dettes</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)				
	- à un an maximum à l'origine	1 575	1 575		
	- à plus d'un an à l'origine	703 538	310 549	251 087	141 900
	Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	160 461	160 461		
	Personnel et comptes rattachés	157 496	157 496		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	217 710	217 710		
	Impôts sur les bénéfices	520 141	520 141		
	Taxe sur la valeur ajoutée	176 196	176 196		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	12 348	12 348		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	41 480	41 480		
	Groupe et associés (2)	10 590	10 590		
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
		<b>2 001 539</b>	<b>1 608 551</b>	<b>251 087</b>	<b>141 900</b>
	<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>		721 424		
	<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice e</i>		60 984		
	<i>(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés</i>				

## 7) Filiales et participations

Noms	Capital	Date cloture	% capital	Valeur comptable des titres retenus	Resultat du dernier exercice	Prets & avances consentis par la ste & non encore remboursés	Dividendes encaissés par CELEOS au cours de l'exercice
SCCV HAUTS NOTRE DAME	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-€ 116,85	-	-
SCCV DOMAINE DE LA TOUR	€ 1 524,49	30.09.05	99,90	€ 1 522,45	-€ 4 938,58	62 400,58	-
SCCV LE CLOS DE LA MASSAIE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-€ 1 650,20	-	-
SCCV RESIDENCE VICTORIA	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-€ 2 536,08	-	-
SCCV RESIDENCE HERAULT	€ 1 524,49	30.09.05	99,90	€ 1 522,45	€ 4 283,39	-	-
SCCV ST CHRISTOPHE	€ 1 524,49	30.09.02	25,00	€ 381,12	-€ 7 071,54	-	-
SCCV PARK AVENUE	€ 1 524,49	30.11.05	99,90	€ 1 522,45	-€ 3 846,24	4 627,15	-
SCCV AMIRAUTE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-€ 830,50	-	-
SCCV PAVIE CROHEN	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-€ 511,68	-	-
SCCV PAVILLON DU MAILLE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-€ 8 234,38	-	-
SCCV GUYNEMER	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-€ 1 638,65	-	-
SCCV LE CLOS DES VIGNES	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-€ 514,52	-	-
SCCV VILLAGE CHENE VERT	€ 1 524,49	30.09.05	99,90	€ 1 522,45	€ 145 360,44	122 973,34	-
SCCV DEMOISELLES DE RENAUDOT	€ 1 524,49	30.09.03	67,00	€ 1 021,42	-€ 1 970,23	-	-
SCCV LE PARC DU PRIEURE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-€ 1 121,11	-	-
SCCV LE PARC DE KERHOLLO	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-€ 945,28	-	-
SCCV KER ALINE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-€ 1 648,78	-	-
SCCV LES DUCS DE ROHAN	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 0,00	€ 0,00	-	-
SCCV CARLINA	€ 1 524,49	30.09.05	99,90	€ 1 522,45	-€ 179 022,64	29 857,96	-
SCCV LES HAMEAUX	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	€ 0,00	-	-
SCCV LE COVENTRY	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 481,00	-€ 18 021,53	96 159,38	-
SCCV EDEN PARK	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 481,00	-€ 920,66	-	-
SCCV ATLANTIQUE	€ 1 500,00	30.11.05	100,00	€ 1 500,00	-€ 3 124,34	6 443,73	-
SCCV ROYAL MARINE	€ 1 500,00	30.09.02	98,67	€ 1 480,00	-€ 64 610,12	-	-
SCCV DOMAINE DU GOLF	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 481,00	-€ 444,59	470 269,43	-
SCCV JARLANG	€ 1 500,00	30.09.03	80,00	€ 1 200,00	-€ 2 587,53	-	-
<b>A reporter</b>				<b>€ 35 895,19</b>		<b>€ 792 731,57</b>	<b>€ 0,00</b>

Noms	Capital	Date cloture	% capital	Valeur comptable des titres retenus	Resultat du dernier exercice	Prets & avances consentis par la ste & non encore rembourses	Dividendes encaisses par CELEOS au cours de l'exercice
<b>Report</b>				<b>€ 35 895,19</b>		<b>792 731,57</b>	<b>-</b>
SCCV JARDINS DE L'AMIRAL	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 481,00	€ 252,81	-	-
SCCV ROSE DES VENTS	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 481,00	€ 1 056,45	-	-
SCCV LES CANOTIERS	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 481,00	-€ 1 092,26	-	-
SCCV BOREAGES SCCV TERRASSES DE BRELEVENEZ	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 480,00	-€ 2 097,44	-	-
	€ 1 500,00	1.10.03	98,67	€ 0,00	€ 0,00	-	-
SCCV L'ARTIMON SCCV DOMAINE DU MOULIN	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 0,00	€ 0,00	-	-
SCCV ATLANTIQUE NANTES	€ 1 500,00	30.09.03	100,00	€ 0,00	€ 0,00	-	-
SCCV VELSHEDA	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 481,00	-€ 6 966,46	4 120,89	-
SCCV BERGAR	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 481,00	-€ 1 703,21	-	-
SCCV VILLA LES ALIZES	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 0,00	€ 0,00	-	-
SCCV DOUREAGES	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 105,77	-	-
SCCV TERROIR	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 0,00	€ 0,00	-	-
SCCV SYNBRI	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	€ 3 980,90	-	-
SCCV CAMBRIDGE	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 53 466,55	7 545,43	-
SCCV RIBOTAN	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 642,22	9 137,89	-
SCCV DEROBEE	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 451,61	-	-
SCCV LA PIECE PERROT	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	€ 196 212,06	28 368,80	260 253,00
SCCV LA ROSARIA SCCV LES JARDINS DU MINTER	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 16 571,78	605,00	-
	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 127 470,58	-	124 663,00
SCCV PERCOL	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 139 205,18	-	136 583,00
SCCV EDEN ROC	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 152,47	-	-
SCCV L'ARGOAT SCCV LA VILLA DES PROMENADES	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	€ 98 651,58	-	130 127,00
	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 96 209,80	1 039,00	94 069,00
SCCV L'ALLEE VERTE	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 37 084,14	-	-
SCCV KASTELL DOUR SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 145 029,42	-	142 742,00
	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 281 706,49	157,00	278 133,00
SCCV PERMAIS SCCV LES TERRASSES DE DAHOUET	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 103 085,36	671,00	100 823,00
	€ 1 500,00	30.09.05	99,33	€ 1 490,00	€ 151 440,28	-	149 000,00
SCCV GOELETTES	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	€ 194 641,79	-	-
SCCV LE MANOIR	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 422,58	-	-
SCCV CHEMIN NOE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 421,74	-	-
<b>A reporter</b>				<b>€ 76 061,19</b>		<b>€ 845 037,93</b>	<b>€ 1 644 860,00</b>

Noms	Capital	Date cloture	% capital	Valeur comptable des titres retenus	Resultat du dernier exercice	Prets & avances consentis par la ste & non encore rembourses	Dividendes encaisses par CELEOS au cours de l'exercice
<b>Report</b>				<b>€ 76 061,19</b>		<b>845 037,93</b>	<b>1 644 860,00</b>
SCCV VILLA DE VINCI	€ 500,00	31.12.05	0,05	€ 25,00	NON DETERMINE	-	-
SCCV PONTIGOU	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 268,75	300 975,95	-
SCCV LE LIBENTER	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 262,96	35 112,88	-
SCCV JARDINS DES HAUTS BOIS	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 246,81	544,58	-
SCCV LE DOMAINE DES LAVANDIERES	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 256,50	556,17	-
SCCV LE CABESTAN	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 258,89	2 814,04	-
SCCV PORTZIC	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 247,23	26 041,34	-
SCCV KASTELL PAOL	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 250,04	2 448,65	-
SCCV LES TERRASSES DU COUEDIC	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 322,29	-	-
SCCV RESIDENCE DU PARC	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 413,04	-	-
SCCV LE HAMEAU DES VERGERS	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 332,52	-	-
SCCV MARJOLAINE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 333,72	-	-
SCCV LA BATELIERE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 405,84	1 417,00	-
SCCV LES JARDINS DE MARGOT	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 365,49	-	-
SCCV LE CENTRE HEMERA	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 340,18	-	-
SCCV MESCOARO	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 485,57	15 945,57	-
SCCV LES TERRASSES DE L'ABER	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 450,18	-	-
SCCV AIGUE MARINE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 257,63	-	-
SCCV LES MARINES DE KERGALL	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 333,78	-	-
SCCV CARRE DES ARTS	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 450,18	-	-
SCCV LES JARDINS DE LA VALLEE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 446,95	-	-
SCCV LES VILLAS DE ST LAURENT	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 456,64	-	-
SCCV LE DOMAINE DE LA SOURCE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 665,12	5 044,00	-
SCCV L'ETANG	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 463,16	-	-
SCCV LE VALLON	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 366,81	-	-
SCCV DOMAINE DES DUNES	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-€ 1 440,55	-	-
SARL DEVEL.COM	€ 2 000,00	30.11.05	100,00	€ 3 238,86	NON DETERMINE	200 000,00	-
SCI GENPONTI	€ 5 000,00	31.12.05	50,00	€ 2 500,00	NON DETERMINE	419,98	-
SCI DEMESIS 3	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	65 536,26	-
SCI DEMEMAN	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	118 525,90	-
SCI DEMESAUVEUR	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	180,00	-
SCI DEMEDUV	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	20	-
SCI DEMEMICHEL	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	754,11	-
SCI DEMEFORUM	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	38	-
SCI DEMELAND	€ 1 500,00	31.12.05	0,67	€ 10,00	NON DETERMINE	617,11	-
<b>A reporter</b>				<b>€ 119 145,05</b>		<b>€ 1 680 179,66</b>	<b>€ 1 644 860,00</b>

Noms	capital	Date cloture	% capital	Valeur comptable des titres retenus	Resultat du dernier exercice	Prets & avances consentis par la ste & non encore remboursés	Dividendes encaissés par CELEOS au cours de l'exercice
<b>Report</b>				<b>€ 119 145,05</b>		<b>€ 1 680 179,66</b>	<b>€ 1 644 860,00</b>
SARL SIBC	€ 8 000,00	31.12.05	5,00	€ 400,00	NON DETERMINE	€ 0,00	-
SAS TERRE ET MER AMENAGEMENT	€ 40 000,00	30.11.05	100,00	€ 13 830,00	€ 428 553,63 NON	€ 25 090,90	-
SARL A LOUER	€ 186 264,19	30.11.05	100,00	€ 186 264,19	NON DETERMINE	€ 0,00	-
SAS DEMETER INVESTISSEMENTS	€ 40 000,00	30.11.05	100,00	€ 40 000,00	NON DETERMINE	€ 152 300,00	-
SARL COMPTOIR FONCIER	€ 10 000,00	30.11.05	100,00	€ 10 000,00	NON DETERMINE	€ 166 504,66	-
SAS ARKAN	€ 40 000,00	30.11.05	90,00	€ 36 000,00	NON DETERMINE	€ 7 031,31	-
SAS CELEOS BRETAGNE	€ 40 000,00	30.11.05	100,00	€ 40 000,00	NON DETERMINE	€ 507,93	-
SAS CELEOS PAYS DE LOIRE	€ 40 000,00	30.11.05	100,00	€ 40 000,00	NON DETERMINE	€ 20 377,68	-
SAS CELEOS NORMANDIE	€ 40 000,00	30.11.05	100,00	€ 40 000,00	NON DETERMINE	€ 20 592,70	-
SAS BCP	€ 700 000,00	30.11.05	100,00	€ 700 000,00	€ 948 508,18	€ 0,00	-
				<b>€ 1 225 639,24</b>		<b>€ 2 072 584,84</b>	<b>€ 1 644 860,00</b>

### 8) Eléments de plusieurs postes du bilan

Montant concernant les entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation :

- Créances
  - o Participations : 1.225.639 €
  - o Créances rattachées à des participations : 129.090 €
  - o Créances clients et comptes rattachés : 925.469 €
  - o Autres créances : 1.565.620 €
- Dettes
  - o Emprunts et dettes financières diverses 10.591 €
  - o Fournisseurs et comptes rattachés 22.665 €

### 9) Avances aux dirigeants

Aucune avance ou aucun crédit n'a été consenti aux dirigeants sociaux au cours de l'exercice.

### 10) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant (€)
Clients et comptes rattachés	724.570
Autres créances	1.578.423
<b>Total</b>	<b>2.302.993</b>

### 11) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant (€)
Emprunts et dettes auprès Ets Crédit	1.340
Emprunts et dettes associés & divers	10.591
Fournisseurs et comptes rattachés	73.596
Dettes fiscales et sociales	391.375
Dettes sur immobilisations	41.480
<b>Total</b>	<b>518.382</b>

### 12) Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Montant (€)
Charges d'exploitation engagées sur l'exercice arrêté au 30/11/2005 et concernant l'exercice suivant	<b>40.918</b>

### 13) Composition du capital social

Le capital est entièrement libéré et composé de 1.500 actions d'une valeur nominale de 800 €.

### 14) Autres informations

a) *Cautionnements, avals et garanties donnés ou reçus par la Société*

#### Programmes

CREDIT AGRICOLE			
Promotion collective et lotissements habitats	OC autorisée	Engagements-Cautions	Actuel
Permais tranche 2	300 000 €		300 000 €
Le domaine de mescaro tranche 1	900 000 €		900 000 €
Terrain chatelaudren	9 000 €		9 000 €
Caution st jean de dieu	60 000 €		60 000 €
Hameau des vergers	500 000 €		500 000 €
Hemera	700 000 €		700 000 €
Jardins de margot	400 000 €		400 000 €
<b>Total euros</b>			<b>2 869 000 €</b>

BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST			
Programme	OC autorisée	Engagements-Cautions	Actuel
Le minter	0 €	1 €	1 €
L'argoat	0 €	1 €	1 €
Le manoir	0 €	1 €	1 €
Domaine des dunes tranche 1	800 000 €	948 000 €	1 748 000 €
Terrasses de couedic	300 000 €		300 000 €
<b>Total euros</b>			<b>2 048 001 €</b>

<b>CIO</b>			
<b>Promotion collective et lotissements habitats</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements-Cautions</b>	<b>Actuel</b>
Aigue marine	750 000 €	277 000 €	1 027 000 €
Devel.com	0 €	650 000 €	650 000 €
Domaine de margot	1 350 000 €	190 000 €	1 540 000 €
<b>Total euros</b>			<b>1 677 000 €</b>

<b>B.C.M.E.</b>			
<b>Programme</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements-Cautions</b>	<b>Actuel</b>
Villa de st laurent	800 000 €		800 000 €
Les marines de kergall	600 000 €		600 000 €
<b>Total euros</b>			<b>1 400 000 €</b>

<b>CAISSE D'EPARGNE</b>			
<b>Programme</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements-Cautions</b>	<b>Actuel</b>
L etang tranche 1	450 000 €		450 000 €
Le domaine de la source tranche 1	850 000 €		850 000 €
Le domaine de la source tranche 2	176 000 €		176 000 €
Le vallon	600 000 €		600 000 €
<b>Total euros</b>			<b>2 076 000 €</b>

Total des engagements au 30 novembre 2005 : 10.070.001 €

### Lotissements

<b>CREDIT AGRICOLE</b>			
<b>Promotion collective et lotissements habitats</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements-Cautions</b>	<b>Actuel</b>
T & M - Saint-Laurent	0 €	195 000 €	195 000 €
T & M - Saint-Laurent tranche 2	0 €	104 052 €	104 052 €
T & M - Saint-Laurent tranche 3	0 €	80 132 €	80 132 €
T & M - Saint-Laurent tranche 4	0 €	54 068 €	54 068 €
T & M - Europarc	0 €	200 000 €	200 000 €
T & M - Domaine de launay	750 000 €	702 673 €	1 452 673 €
<b>Total euros</b>			<b>2 085 925 €</b>

<b>BANQUE POPULAIRE DE L'OUEST</b>			
<b>Programme</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements- Cautions</b>	<b>Actuel</b>
T & M - Le vauclair marjolaine	235 000 €		235 000 €
T & M - Clos cordier - Erdeven	420 000 €	12 000 €	432 000 €
<b>Total euros</b>			<b>667 000 €</b>

<b>CIO</b>			
<b>Promotion collective et lotissements habitats</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements- Cautions</b>	<b>Actuel</b>
Domaine de la perriere	0 €	183 000 €	183 000 €
Domaine du golf	0 €	305 465 €	305 465 €
<b>Total euros</b>			<b>488 465 €</b>

<b>B.C.M.E.</b>			
<b>Programme</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements- Cautions</b>	<b>Actuel</b>
<b>Total euros</b>			
<b>Autorisations</b>			

<b>CAISSE D'EPARGNE</b>			
<b>Programme</b>	<b>OC autorisée</b>	<b>Engagements- Cautions</b>	<b>Actuel</b>
Gendarmerie Pontivy	139 380 €		139 380 €
<b>Total euros</b>			<b>139 380 €</b>

Total des engagements au 30 novembre 2005 : 3.380.770 €

### Cautions SCI

<b>Nom</b>	<b>Emprunts (€)</b>	<b>Garanties</b>
SCI Demesauveur	897.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 897.000 €
SCI Dememichel	279.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 279.000 €
SCI Demeland	703.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 200.000 €
SCI Demeduv	130.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 156.000 €
SCI Demeforum	319.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 319.000 €
SCI Demesis 3	507.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 507.000 €
<b>Nom</b>	<b>Crédit-bail (€)</b>	<b>Garanties</b>
SCI Dememan	1.462.000	Caution solidaire de la SAS CELEOS à hauteur de 360.000 €

*b) Dettes garanties par des sûretés réelles*

Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : 703.284 €

*c) Effets escomptés et non échus au 30 novembre 2005*

Néant.

### 20.2.2.2. Annexe aux comptes relatifs à l'exercice clos au 30 novembre 2004

#### **1) Faits caractéristiques de l'exercice**

Aux termes d'un procès verbal en date du 26 juillet 2004 de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires et des décisions du Président du 4 août 2004, le capital de la Société a été augmenté par apport en numéraire d'une somme de 20.000 € pour le porter de 400.000 € à 420.000 €, et par incorporation de réserves d'une somme de 180.000 € pour le porter de 420.000 € à 600.000 € par création de 225 actions nouvelles. Le nouveau capital est ainsi fixé à 600.000 €. Aux termes d'un procès verbal en date du 23 novembre 2004, l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires a décidé de remplacer la dénomination sociale BC PARTNERS par la dénomination sociale CELEOS.

#### **2) Principes et conventions générales**

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

##### *a) Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

##### *b) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement*

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

##### *c) Stocks*

La valeur brute du stock marchand de biens comprend le prix d'achat et les frais accessoires d'achats ainsi que les taxes diverses.

##### *d) Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

##### *e) Primes de remboursement des obligations*

Aucune opération de cette nature n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

##### *f) Disponibilités*

A signaler, il n'y a aucun effet escompté et non échu au 30 novembre 2004 inclus dans les soldes bancaires. Par ailleurs, aucun changement de méthodes d'évaluation ou de présentation n'est survenu au cours de l'exercice.

### 3) Mouvements de l'actif immobilisé

Cadre A	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement, de R&D <b>Total I</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>Total II</b>	<b>20 874</b>		<b>4813</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	28 540		
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	36 112		
Installations techniques, mat. et outillage industriels	14 325		
Inst. générales, agencements et aménagements divers			43 736
Matériel de transport	33 500		492
Matériel de bureau et informatique, mobilier	48 793		27 041
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			2 940
Avances et acomptes			
<b>Total III</b>	<b>161 272</b>		<b>74 210</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	323 684		67 968
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 162		3 027
<b>Total IV</b>	<b>324 846</b>		<b>70 996</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>	<b>506 993</b>		<b>150 020</b>

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de R&D (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			25 687	
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			28 540	
Installations générales, agencements, aménag. constructions			36 112	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			14 325	
Installations générales, agencements et aménagements divers			43 736	
Matériel de transport		33 681	310	
Matériel de bureau et informatique, mobilier			75 835	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			2 940	
Avances et acomptes				
<b>Total (III)</b>		<b>33 681</b>	<b>201 800</b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			391 653	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		1 162	3 028	
<b>Total (IV)</b>		<b>1 162</b>	<b>394 681</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>		<b>34 843</b>	<b>622 169</b>	

#### 4) Mouvements des amortissements

<b>Cadre A Situations et mouvements de l'exercice</b>				
<b>Immobilisations amortissables</b>	<b>Valeur en début d'exercice</b>	<b>Augmentations Dotations</b>	<b>Diminutions Sorties/Reprises</b>	<b>Valeur en fin d'exercice</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, R&D <b>Total I</b>				
Autres immobilisations incorporelles <b>Total II</b>	<b>9 519</b>	<b>11 171</b>		<b>20 691</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	12 383	5 708		18 091
Instal. générales, agenc. et aménag. constructions	22 993	6 536		29 530
Installations techniques, matériel et outillage industriels	11 338	2 500		13 839
Installations générales, agencements et aménagements divers		2 223		2 223
Matériel de transport	4 900	5 208	10 007	101
Matériel de bureau et informatique, mobilier	34 445	11 012		45 458
Emballages récupérables et divers				
<b>Total III</b>	<b>86 062</b>	<b>33 190</b>	<b>10 007</b>	<b>109 245</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>95 582</b>	<b>44 362</b>	<b>10 007</b>	<b>129 936</b>

<b>Cadre B Ventilations des dotations aux amortissements de l'exercice</b>				<b>Cadre C Prov. Amort Derogatoires</b>	
<b>Immobilisations Amortissables</b>	<b>Amortissements linéaires</b>	<b>Amortissements dégressifs</b>	<b>Amortissements exceptionnels</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b> Frais d'établis., R&D (I)					
Autres immobilisations incorporelles (II)	<b>11 171</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui	5 708				
Instal. génér., agenc. aménag. construc.	6 536				
Instal. techn., matériel outil. industriels	2 500				
Instal. génér., agenc. et aménag. divers	2 223				
Matériel de transport	5 208				
Matériel bureau et informatique, mobilier Emballages récupérables et divers	11 012				
<b>(III)</b>	<b>33 190</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>44 362</b>				

<b>Cadre D Mouvements des charges à répartir s/ plusieurs exercices</b>	<b>Montant net début exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Dotations exercice aux amort.</b>	<b>Montant net en fin exercice</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				

## 5) Provisions inscrites au bilan

	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations	Diminutions : Reprises	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions pour reconstitution gisements				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>Total I</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	48 766	118 937	48 766	118 937
<b>Total</b>	<b>48 766</b>	<b>118 937</b>	<b>48 766</b>	<b>118 937</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières	48 860	34 960	48 860	34 960
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	33 366		33 366	
Autres provisions pour dépréciations	161 323	115 734	161 323	115 734
<b>Total III</b>	<b>243 549</b>	<b>150 694</b>	<b>243 549</b>	<b>150 694</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>292 315</b>	<b>269 631</b>	<b>292 315</b>	<b>269 631</b>
<i>Dont dotations et reprise:</i>				
- d'exploitation				50 366
- financières			150 694	210 183
- exceptionnelles			118 937	31 766
<i>Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice</i>				

## 6) Etat des échéances des créances et des dettes

Cadre A	Etat des creances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>				
	Créances rattachées à des participations	31 137		31 137
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	3 028		3 028
<b>De l'actif circulant</b>				
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	1 807 910	1 807 910	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	3 300	3 300	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	62 476	62 476	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers	4 532	4 532	
	Groupe et associés (2)	865 723	865 723	
	Débiteurs divers	75 725	75 725	
	Charges constatées d'avance	45 959	45 959	
	<b>Total</b>	<b>2 899 793</b>	<b>2 865 627</b>	<b>34 165</b>

<i>(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice</i>			
<i>(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice</i>			
<i>(2) Prêts et avances consenties aux associés</i>			

<b>Cadre B</b>	<b>Etat des dettes</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)				
	- à un an maximum à l'origine	86 935	86 935		
	- à plus d'un an à l'origine	42 946	16 690	26 256	
	Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	400 645	400 645		
	Personnel et comptes rattachés	181 298	181 298		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	223 662	223 662		
	Impôts sur les bénéficiaires	281 615	281 615		
	Taxe sur la valeur ajoutée	429 308	429 308		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	11 035	11 035		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 160	4 160		
	Groupe et associés (2)	12 850	12 850		
	Autres dettes	62 273	62 273		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
		<b>1 736 731</b>	<b>1 710 475</b>	<b>26 256</b>	

<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>	46 881			
<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>	34 925			
<i>(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés</i>				

## 7) Filiales et participations

Noms	Capital	Date cloture	% capital	Valeur cptable des titres retenus	Prets & avances consentis par la ste & non encore rembourses	Resultat du dernier exercice	Dividendes encaisses par CELEOS au cours de l'exercice
SCCV HAUTS NOTRE DAME	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 1 218,16	-
SCCV DOMAINE DE LA TOUR	€ 1 524,49	30.09.04	99,80	€ 1 522,45	57 526,46	- 5 158,56	-
SCCV LE CLOS DE LA MASSAIE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 1 650,20	-
SCCV RESIDENCE VICTORIA	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 2 536,08	-
SCCV RESIDENCE HERAULT	€ 1 524,49	30.09.04	99,80	€ 1 522,45	-	- 1 532,32	-
SCCV ST CHRISTOPHE	€ 1 524,49	30.09.02	25,00	€ 381,12	-	- 7 071,54	-
SCCV PARK AVENUE	€ 1 524,49	30.09.04	99,80	€ 1 522,45	-	- 4 250,84	-
SCCV AMIRAUTE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 830,50	-
SCCV PAVIE CROHEN	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 511,68	-
SCCV PAVILLON DU MAILLE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 8 234,38	-
SCCV GUYNEMER	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 638,65	-
SCCV LE CLOS DES VIGNES	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 514,52	-
SCCV VILLAGE CHENE VERT	€ 1 524,49	30.09.04	99,80	€ 1 522,45	114 077,60	- 9 715,42	-
SCCV DEMOISELLES DE RENAUDOT	€ 1 524,49	30.09.03	67,00	€ 1 021,42	-	- 1 970,23	-
SCCV LE PARC DU PRIEURE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 1 121,11	-
SCCV LE PARC DE KERHOLLO	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 945,28	-
SCCV KER ALINE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 1 648,78	-
SCCV CARLINA	€ 1 524,49	30.09.04	99,80	€ 1 522,45	52 716,90	1 387,46	-
SCCV LES HAMEAUX	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	-	-
SCCV LE COVENTRY	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	52 501,92	- 81 393,18	-
SCCV EDEN PARK	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	-	- 920,66	1 490,00
SCCV ATLANTIQUE	€ 1 500,00	30.09.04	100,00	€ 1 500,00	4 538,85	- 618,20	-
SCCV ROYAL MARINE	€ 1 500,00	30.09.02	98,67	€ 1 480,00	-	- 64 610,12	-
SCCV DOMAINE DU GOLF	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	45 696,84	- 1 028,14	-
SCCV JARLANG	€ 1 500,00	30.09.03	80,00	€ 1 200,00	-	- 2 587,53	-
SCCV JARDINS DE L'AMIRAL	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	-	82 449,04	79 467,00
SCCV ROSE DES VENTS	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	-	1 056,45	-
SCCV LES CANOTIERS	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	57 230,81	- 1 028,14	-
SCCV BOREAGES	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 480,00	-	- 2 097,44	-
SCCV DOMAINE DU MOULIN	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	641,88	- 2 936,22	-
SCCV VELSHEDA	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	3 952,25	- 3 232,20	-
SCCV BERGAR	€ 1 500,00	30.09.04	98,67	€ 1 481,00	-	- 1 703,21	9 933,00

SCCV DOUREAGES	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	1 576,91	- 1 105,77	-
SCCV SYN BRI	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	3 980,90	3 973,00
SCCV CAMBRIDGE	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	303 166,93	298 000,00
SCCV RIBOTAN	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	6 517,11	- 10 412,32	-
SCCV LA DEROBEE	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	38 207,00	120 604,68	118 207,00
SCCV LA ROSARIA	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	184 394,72	178 800,00
SCCV LA PIECE PERROT	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	173 078,12	168 867,00
SCCV LES JARDINS DU MINTER	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 651,48	-
SCCV PERCOL	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 650,48	-
SCCV EDEN ROC	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 981,49	-
SCCV L'ARGOAT	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 190,50	-
SCCV LA VILLA DES PROMENADES	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 212,76	-
SCCV L'ALLEE VERTE	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 220,57	-
SCCV KASTELL DOUR	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	500,00	- 1 245,35	-
SCCV LE CLOS DE LA FONTAINE	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	100,00	- 1 197,07	-
SCCV PERMAIS	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 400,70	-
SCCV LES TERRASSES DE DAHOUET	€ 1 500,00	30.09.04	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 386,08	-
SCCV LES GOELETTES	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-	-	-
SCCV LE MANOIR	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-	-	-
SCCV CHEMIN NOE	€ 1 500,00	30.11.05	99,33	€ 1 490,00	-	-	-
DEVEL.COM	€ 2 000,00	31.12.03	99,00	€ 1 980,00	-	- 1 271,58	-
SCI JARDI PLERIN	€ 2 000,00	31.12.03	99,00	€ 1 980,00	358,80	-	-
SARL SIBC	€ 8 000,00	31.12.03	5,00	€ 400,00	1 827,02	- 18 313,53	-
SAS TERRE ET MER AMENAGT	€ 13 830,00	30.09.04	100,00	€ 13 830,00	304 044,06	337 050,32	300 000,00
SARL BC PARTNER'S IMMOBILIER	€ 186 264,19	30.11.03	100,00	€ 186 264,19	-	- 95 631,78	-
SAS DEMETER INVESTISSEMENTS	€ 40 000,00	30.11.05	100,00	€ 40 000,00	-	-	-
SAS BCP	€ 700 000,00	30.11.05	100,00	€ 40 000,00	40,00	-	-
				<b>360 515,38</b>	<b>742 054,41</b>		<b>1 158 737,00</b>

### 8) Eléments de plusieurs postes du bilan

Montant concernant les entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation :

- Créances
  - o Participations : 360.515 €
  - o Créances rattachées à des participations : 31.138 €
  - o Créances clients et comptes rattachés : 1.807.910 €
  - o Autres créances : 865.723 €
- Dettes
  - o Emprunts et dettes financières diverses 2.853 €
  - o Avances et acomptes, clients créditeurs 61.223 €
  - o Fournisseurs et comptes rattachés 39.321 €

### 9) Avances aux dirigeants

Aucune avance ou aucun crédit n'a été consenti aux dirigeants sociaux au cours de l'exercice.

### 10) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant (€)
Clients et comptes rattachés	169.202
Autres créances	952.384
<b>Total</b>	<b>1.121.586</b>

### 11) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant (€)
Emprunts et dettes auprès Ets Crédit	2.074
Emprunts et dettes associés & divers	1.363
Fournisseurs et comptes rattachés	52.522
Dettes fiscales et sociales	356.067
Dettes sur immobilisations	4.160
Autres dettes	1.051
<b>Total</b>	<b>417.237</b>

### 12) Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Montant (€)
Charges d'exploitation engagées sur l'exercice arrêté au 30/11/2004 et concernant l'exercice suivant	<b>45.959</b>

### 13) Composition du capital social

Le capital est entièrement libéré et composé de 750 actions d'une valeur nominale de 800 €.

### 14) Autres informations

a) *Cautionnements, avals et garanties donnés ou reçus par la Société*

Crédit Agricole :

Caution crédit promoteur données en faveur des filiales SCCV, montant global : 2.354.077 €

Banque Populaire de l'Ouest :

- Caution reçues de Monsieur Gilles CADOU DAL concernant les deux programmes terrain de St-Quay et le Val-André, pour un montant total de 193.000 € ;
- Caution reçues de Monsieur Alain RAULT concernant les deux programmes terrain de St-Quay et le Val-André, pour un montant total de 64.000 € ;
- Caution solidaire et indivisible de 300.000 € (selon acte du 22/05/2005) donnée en faveur de la SCCV SYN BRI.

Société Générale :

- Caution reçue de Monsieur Gilles CADOU DAL à hauteur de 57.000 € en date du 06/05/2002 ;
- Caution reçue de Monsieur Alain RAULT à hauteur de 19.000 € en date du 06/05/2002.

b) *Effets escomptés et non échus au 30 novembre 2004*

Néant.

20.2.2.3. Annexe aux comptes relatifs à l'exercice clos au 30 novembre 2003

**1) Faits caractéristiques de l'exercice**

Aucun fait caractéristique n'est à signaler au cours de l'exercice.

**2) Principes et conventions générales**

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

*a) Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

*b) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement*

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

*c) Stocks*

La valeur brute du stock marchand de biens comprend le prix d'achat et les frais accessoires d'achats ainsi que les taxes diverses.

*d) Créances*

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

*e) Primes de remboursement des obligations*

Aucune opération de cette nature n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

*f) Disponibilités*

A signaler, il n'y a aucun effet escompté et non échu au 30 novembre 2003 inclus dans les soldes bancaires. Par ailleurs, aucun changement de méthodes d'évaluation ou de présentation n'est survenu au cours de l'exercice.

### 3) Mouvements de l'actif immobilisé

Cadre A	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement, de R&D <b>Total I</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>Total II</b>	<b>38 070</b>		<b>15 211</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	28 540		
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	36 112		
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 516		1 809
Installations générales, agencements et aménagements divers			
Matériel de transport	40 703		86 975
Matériel de bureau et informatique, mobilier	64 670		6. 287
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>Total III</b>	<b>182 544</b>		<b>95 071</b>
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	432 191		9 489
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 595		304
<b>Total IV</b>	<b>434 787</b>		<b>9 793</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>	<b>655 401</b>		<b>120 076</b>

Cadre B	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de R&D (I)				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		32 407	20 874	
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui			28 540	
Installations générales, agencements, aménag. constructions			36 112	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			14 325	
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport		94 178	33 500	
Matériel de bureau et informatique, mobilier		22 165	48 793	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Total (III)</b>		<b>116 343</b>	<b>161 272</b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Participations évaluées par mise en eq.				
Autres participations		117 996	323 684	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations fin.		1 738	1 162	
<b>Total (IV)</b>		<b>119 734</b>	<b>324 846</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b>		<b>268 485</b>	<b>506 993</b>	

#### 4) Mouvements des amortissements

<b>Cadre A Situations et mouvements de l'exercice</b>				
<b>Immobilisations Amortissables</b>	<b>Valeur en début d'exercice</b>	<b>Augmentations Dotations</b>	<b>Diminutions Sorties/ Reprises</b>	<b>Valeur en fin d'exercice</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de R&D <b>Total I</b>				
Autres immobilisations incorporelles <b>Total II</b>	<b>33 381</b>	<b>8 546</b>	<b>32 407</b>	<b>9 519</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui	6 675	5 708		12 383
Instal. générales, agenc. et aménag. constructions	15 770	7 222		22 993
Installations techniques, matériel et outillage industriels	7 679	3 659		11 338
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport	32 559	17 173	44 832	4 900
Matériel de bureau et informatique, mobilier	43 677	11 587	20 819	34 445
Emballages récupérables et divers				
<b>Total III</b>	<b>106 363</b>	<b>45 351</b>	<b>65 652</b>	<b>86 062</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>139 744</b>	<b>53 897</b>	<b>98 059</b>	<b>95 582</b>

<b>Cadre B</b> Ventilations des dotations aux amortissements de l'exercice				<b>Cadre C</b> Prov. Amort Derogatoires	
<b>Immobilisations Amortissables</b>	<b>Amortissements linéaires</b>	<b>Amortissements dégressifs</b>	<b>Amortissements exceptionnels</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b> Frais d'établis., R&D(I)					
Autres immobilisations incorporelles (II)	<b>8 546</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui	5 708				
Instal. génér., agenc. aménag. construc.	7 222				
Instal. techn., matériel outil. industriels	3 659				
Instal. génér., agenc. et aménag. divers					
Matériel de transport	17 173				
Matériel bureau et informatique, mobilier Emballages récupérables et divers	11 587				
(III)	<b>45 351</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>53 897</b>				

<b>Cadre D</b> Mouvements des charges à répartir s/ plusieurs exercices	<b>Montant net début exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Dotations exercice aux amort.</b>	<b>Montant net en fin exercice</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				

## 5) Provisions inscrites au bilan

	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations exercice	Diminutions: Reprises exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions pour reconstitution gisements				
Provisions pour investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger av. 01/01/92				
Provisions fiscales pour implantation à l'étranger ap. 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
<b>Total I</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés payés				
Autres provisions pour risques et charges	151 681	48 766	151 681	48 766
<b>Total II</b>	<b>151 681</b>	<b>48 766</b>	<b>151 681</b>	<b>48 766</b>
<b>Provisions pour dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières	192 302	33 460	176 902	48 860
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	149 351		115 985	33 366
Autres provisions pour dépréciations	200 625	103 366	142 669	161 323
<b>Total III</b>	<b>542 279</b>	<b>136 826</b>	<b>435 556</b>	<b>243 549</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)</b>	<b>693 960</b>	<b>185 592</b>	<b>587 237</b>	<b>292 315</b>

<i>Dont dotations et reprise:</i>	<i>- d'exploitation</i>	17 000	115 985	
	<i>- financières</i>	136 826	319 571	
	<i>- exceptionnelles</i>	31 766	151 681	
<i>Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation de l'exercice</i>				

## 6) Etat des échéances des créances et des dettes

Cadre A	Etat des creances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>				
	Créances rattachées à des participations	230 703		230 703
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	1 162		1 162
<b>De l'actif circulant</b>				
	Clients douteux ou litigieux	39 895	39 895	
	Autres créances clients	1 135 236	1 135 236	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 568	1 568	
	Impôts sur les bénéfiques			
	Taxe sur la valeur ajoutée	31 747	31 747	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	902 747	902 747	
	Débiteurs divers	16 762	16 762	
	Charges constatées d'avance	28 230	28 230	
	<b>Total</b>	<b>2 388 052</b>	<b>2 156 186</b>	<b>231 865</b>

<i>(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice</i>			
<i>(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice</i>	609		
<i>(2) Prêts et avances consenties aux associés</i>			

<b>Cadre B</b>	<b>Etat des dettes</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)				
	- à un an maximum à l'origine	52 783	52 783		
	- à plus d'un an à l'origine	30 965	8 101	22 863	
	Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	197 036	197 036		
	Personnel et comptes rattachés	91 667	91 667		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	118 080	118 080		
	Impôts sur les bénéfices	60 800	60 800		
	Taxe sur la valeur ajoutée	207 832	207 832		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	36 202	36 202		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 140	7 140		
	Groupe et associés (2)	353 354	353 354		
	Autres dettes	58 361	58 361		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
		<b>1 214 224</b>	<b>1 191 360</b>	<b>22 863</b>	

<i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>	86 975			
<i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>	78 345			
<i>(2) Emprunt, dettes contractés auprès des associés</i>	17 432			

## 7) Filiales et participations

Noms	capital	Date cloture	%kl	Valeur cptable des titres retenus	Prets & avances consentis par la ste & non encore remboursés	Resultat du dernier exercice	Dividendes encaissés par CELEOS au cours de l'exercice
SCCV HAUTS NOTRE DAME	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 1 218,16	-
SCCV DOMAINE DE LA TOUR	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 522,45	52 184,76	1 013,47	-
SCCV LE CLOS DE LA MASSAIE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	6 497,86	- 1 650,20	-
SCCV RESIDENCE VICTORIA	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	33 991,71	- 2 536,08	-
SCCV RESIDENCE HERAULT	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 522,45	-	225 242,56	-
SCCV ST CHRISTOPHE	€ 1 524,49	30.09.02	25,00	€ 381,12	11 280,67	- 7 071,54	-
SCCV PARK AVENUE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 522,45	22 674,02	- 45 505,80	-
SCCV AMIRAUTE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	-	- 830,50	-
SCCV PAVIE CROHEN	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	5 508,76	- 511,68	-
SCCV PAVILLON DU MAILLE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	10 390,80	- 8 234,38	-
SCCV GUYNEMER	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	1 980,36	- 1 638,65	-
SCCV LE CLOS DES VIGNES	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 514,52	-
SCCV VILLAGE CHENE VERT	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 522,45	40 935,98	- 330,68	-
SCCV DEMOISELLES DE RENAUDOT	€ 1 524,49	30.09.03	67,00	€ 1 021,42	-	- 1 970,23	-
SCCV LE PARC DU PRIEURE	€ 1 524,49	30.09.02	99,80	€ 1 521,45	332,92	- 1 121,11	-
SCCV LE PARC DE KERHOLLO	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	-	- 945,28	-
SCCV KER ALINE	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	18 883,62	- 1 648,78	-
SCCV CARLINA	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 522,45	50 154,72	2 853,51	-
SCCV LES HAMEAUX	€ 1 524,49	30.09.03	99,80	€ 1 521,45	32 780,81	- 35 495,63	-
SCCV LE COVENTRY	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	-	- 33 487,69	-
SCCV EDEN PARK	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	-	20 777,37	20 115,00
SCCV ATLANTIQUE	€ 1 500,00	30.09.03	100,00	€ 1 500,00	13 117,83	- 42 295,90	2 600,00
SCCV ROYAL MARINE	€ 1 500,00	30.09.02	98,67	€ 1 480,00	35 793,87	- 64 610,12	-
SCCV DOMAINE DU GOLF	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	42 998,46	- 730,00	-
SCCV JARLANG	€ 1 500,00	30.09.03	80,00	€ 1 200,00	12 164,47	- 2 587,53	-
SCCV JARDINS DE L'AMIRAL	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	55 742,44	3 020,25	4 768,00
SCCV ROSE DES VENTS	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	-	104 550,44	100 575,00
SCCV LES CANOTIERS	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	51 068,89	- 730,00	-
SCCV BOREAGES	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 480,00	2 432,10	- 2 097,44	-
SCCV DOMAINE DU MOULIN	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	96 259,76	99 393,94	95 956,00
SCCV VELSHEDA	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	19 874,59	54 376,94	51 256,00
SCCV BERGAR	€ 1 500,00	30.09.03	98,67	€ 1 481,00	-	7 033,22	-
SCCV DOUREAGES	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	-	- 3 027,39	-
SCCV SYNBRI	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	-	406 262,71	401 555,00
SCCV CAMBRIDGE	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	-	4 261,46	-
SCCV RIBOTAN	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	3 385,83	81 750,25	80 013,00
SCCV LA DEROBEE	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	-	- 469,21	-
SCCV LA ROSARIA	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	610,70	- 1 740,26	-
SCCV LA PIECE PERROT	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	-	- 1 805,81	-
SCCV LES JARDINS DU MINTER	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	59,19	non clôturé	-
SCCV PERCOL	€ 1 500,00	30.09.03	99,33	€ 1 490,00	-	non clôturé	-

DEVEL.COM	€ 2 000,00	31.12.02	99,00	€ 1 980,00	31 519,08	- 1 132,13	
SCI JARDI PLERIN	€ 2 000,00	31.12.03	99,00	€ 1 980,00		non clôturé	-
SARL SIBC	€ 8 000,00	31.12.02	5,00	€ 400,00	27 625,99	- 55 015,22	-
SAS TERRE ET MER AMENAGT	€ 13 830,00	30.09.03	100,00	€ 13 830,00	199 449,05	30 103,88	15 000,00
SARL BC PARTNER'S IMMOBILIER	€ 186 264,19	30.11.02	100,00	€ 15 000,00	-	- 7 968,22	-
				<b>92 861,19</b>	<b>879 699,24</b>		<b>771 838,00</b>

### 8) Eléments de plusieurs postes du bilan

Montant concernant les entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation :

- Créances
  - o Participations : 92.862 €
  - o Créances rattachées à des participations : 230.703 €
  - o Créances clients et comptes rattachés : 1.014.325 €
  - o Autres créances : 902.748 €
- Dettes
  - o Emprunts et dettes financières diverses 335.811 €
  - o Avances et acomptes, clients créditeurs 49.837 €
  - o Fournisseurs et comptes rattachés 45.349 €

### 9) Avances aux dirigeants

Aucune avance ou aucun crédit n'a été consenti aux dirigeants sociaux au cours de l'exercice.

### 10) Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant (€)
Clients et comptes rattachés	293.153
Personnel produits à recevoir	1.569
Autres créances	926.995
<b>Total</b>	<b>1.221.717</b>

### 11) Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant (€)
Emprunts et dettes auprès Ets Crédit	2.612
Emprunts et dettes associés & divers	7.795
Fournisseurs et comptes rattachés	38.220
Dettes fiscales et sociales	219.954
Dettes sur immobilisations	7.140
Autres dettes	8.524
<b>Total</b>	<b>284.245</b>

### 12) Charges et produits constatés d'avance

Eléments	Montant (€)
Charges d'exploitation engagées sur l'exercice arrêté au 30/11/2003 et concernant l'exercice suivant	<b>28.230</b>

### 13) Composition du capital social

Le capital est entièrement libéré et composé de 500 actions d'une valeur nominale de 800 €.

#### **14) Autres informations**

*a) Cautionnements, avals et garanties donnés ou reçus par la Société*

Crédit Agricole :

Cautions crédit promoteur données en faveur des filiales SCCV, montant global : 4.267.379 €

Société Générale :

- Crédit à court terme par découvert en compte d'un montant de 382.000 €. En garantie, promesse d'hypothèque et caution solidaire de Monsieur Gilles CADOUDAL et Monsieur Alain RAULT.
- Découvert autorisé de 76.000 €. Cautions données par Monsieur Gilles CADOUDAL à hauteur de 57.000 € et par Monsieur Alain RAULT à hauteur de 19.000 €.

*b) Effets escomptés et non échus au 30 novembre 2003*

Néant.

## **20.3. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES**

### **20.3.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels**

#### *20.3.1.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés annuels au 30 novembre 2005*

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés établis pour les besoins du document de base**

Monsieur le Président

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société CELEOS et en application du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons effectué un audit des comptes consolidés de la société CELEOS pour les exercices clos le 30 novembre 2005, 2004 et 2003, tels qu'ils sont inclus dans le document de base et présentés conformément au règlement CRC 99-02 .

Les comptes consolidés ont été établis sous la responsabilité du Président à partir des comptes sociaux des exercices clos le 30 novembre 2005, 2004 et 2003, qui ont fait l'objet historiquement d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France et sur lesquels a été émise une opinion sans réserve.

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos travaux fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

A notre avis, les comptes consolidés pour les exercices clos le 30 novembre 2005, 2004 et 2003 donnent, pour les besoins du document de base, une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat conformément aux règles et principes comptables français.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lequel le document de base visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Dinan et Rennes, le 14 mars 2006

Patrick CHEMINADE  
Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie régionale de Rennes

Victor RICHARD  
Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie régionale de Rennes

## **20.3.2. Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels**

### **20.3.2.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels au 30 novembre 2005**

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale du 22 décembre 2001, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2005, sur :

1. Le contrôle des comptes annuels de la société CELEOS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
2. La justification de mes appréciations,
3. Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1) Opinion sur les comptes annuels**

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. J'estime que mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie 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.

#### **2) Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 225-235, 1<sup>o</sup> alinéa, du Code de Commerce relatives à la justification de mes appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003, je porte à votre connaissance les éléments suivants :

La note 1 de l'annexe aux comptes annuels décrit les modalités de l'apport partiel d'actif de la Société au profit de la SAS BCP et la note 5 l'appréhension des risques liés aux participations de la Société dans les filiales de promotion immobilière.

Dans le cadre de mon appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes annuels, j'ai été conduit à contrôler dans ces comptes la traduction de la réalisation de l'apport partiel d'actif et à effectuer des contrôles substantifs sur les filiales de promotion immobilière pour vérifier la correcte appréhension des risques inhérents à ces dernières.

Ceux-ci s'inscrivent dans le cadre de ma démarche d'audit sur les comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de mon opinion sans réserve émise dans la première partie de ce rapport.

### **3) Vérifications et informations spécifiques**

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, je me suis assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Dinan, le 16 janvier 2006

Patrick CHEMINADE

20.3.2.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels au 30 novembre 2004

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale du 22 décembre 2001, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2004, sur :

1. Le contrôle des comptes annuels de la société CELEOS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
2. La justification de mes appréciations,
3. Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1) Opinion sur les comptes annuels**

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. J'estime que mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie 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.

### **2) Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 225-235, 1<sup>o</sup> alinéa, du Code de Commerce relatives à la justification de mes appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, je n'ai pas d'éléments particuliers à porter à votre connaissance.

### **3) Vérifications et informations spécifiques**

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Dinan, le 3 janvier 2005

Patrick CHEMINADE

20.3.2.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux annuels au 30 novembre 2003

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale du 22 décembre 2001, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2003, sur :

1. Le contrôle des comptes annuels de la société BC PARTNERS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
2. Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1) Opinion sur les comptes annuels**

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. J'estime que mes contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Je certifie 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.

### **2) Vérifications et informations spécifiques**

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Dinan, le 14 janvier 2004

Patrick CHEMINADE

## **20.4. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES**

### **20.4.1. Politique de distribution**

La Société envisage de distribuer entre 10 et 15% de son résultat net consolidé, si la trésorerie disponible après le financement de la croissance de l'activité le permet.

#### 20.4.2. Délai de prescription

Conformément aux dispositions légales, les dividendes et les acomptes de dividendes sont prescrits dans un délai de cinq ans au profit de l'Etat.

#### 20.4.3. Dividendes et réserves distribuées par la Société au cours des trois derniers exercices

Au cours des trois derniers exercices, les dividendes mis en distribution ont été les suivants :

	<b>Dividende global</b>	<b>Dividende net par action<sup>(1)</sup></b>	<b>Avoir fiscal par action<sup>(1)</sup></b>
<b>Exercice 2005</b>	600.000 €	400 €	-
<b>Exercice 2004</b>	400.000 €	800 €	-
<b>Exercice 2003</b>	400.000 €	800 €	400 €

*Note<sup>(1)</sup> : Sur une base de 1.500 actions*

#### 20.5. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu ou pourrait avoir eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

#### 20.6. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE

A notre connaissance, aucun changement significatif n'est intervenu concernant la situation financière ou commerciale de la Société depuis la fin de l'exercice clos au 30 novembre 2005.

#### 20.7. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mr Patrick CHEMINADE	8 000 €	42 000 €
Mr Victor RICHARD	n/a	50 000 €-

## 21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1. CAPITAL SOCIAL

#### 21.1.1. Montant du capital social

##### 21.1.1.1. Capital social souscrit

A la date du présent Document de base, le capital social est fixé à 1.200.000 €. Il est divisé en 7.500.000 actions de 0,16 € de valeur nominale unitaire, intégralement souscrites et libérées.

La valeur nominale des actions de la Société a été divisée par 5.000 lors de l'Assemblée Générale du 31 mars 2006.

##### 21.1.1.2. Capital autorisé non émis

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des résolutions d'émission prise par l'Assemblée Générale des actionnaires le 31 mars 2006.

#### Etat des autorisations adoptées par l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2006

Autorisations	Durée de l'autorisation et expiration	Plafond en nominal
Délégation de compétence au Conseil d'Administration et subdélégation au Président pour procéder à l'émission de toutes valeurs mobilières donnant immédiatement ou de manière différée accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription mais faculté pour le Conseil d'administration de conférer aux actionnaires une souscription par priorité sur tout au partie de l'émission	26 mois à compter du 31 mars 2006	600.000 €
Délégation de compétence au Conseil d'Administration et subdélégation au Président pour procéder à l'émission de toutes valeurs mobilières donnant immédiatement ou de manière différée accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription	26 mois à compter du 31 mars 2006	600.000 €
Délégation de compétence au Conseil d'Administration d'augmenter le nombre de valeurs mobilières émises dans le cadre de la mise en œuvre des délégations de pouvoirs prévues ci-dessus et dans l'hypothèse de l'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Alternext d'Euronext, en cas de demande excédentaire, dans la limite d'un plafond de 15% de l'émission initiale	26 mois à compter du 31 mars 2006	15% de l'émission initiale
Délégation de compétence au Conseil d'Administration d'augmenter le capital social par incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes, suivie de la création et de l'attribution gratuite de titres de capital ou de l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités	26 mois à compter du 31 mars 2006	15% de l'émission initiale

**Etat des autorisations adoptées par l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2006 (suite)**

<b>Autorisations</b>	<b>Durée de l'autorisation et expiration</b>	<b>Plafond en nominal</b>
Délégation de pouvoir au Conseil d'Administration pour procéder, au profit des salariés de la société ayant la qualité d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise (PEE) établi en commun par la société et les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 444-3 du Code du travail et de l'article L. 233-16 du Code de commerce et qui remplissent, en outre, les conditions éventuellement fixées par le Conseil d'administration dans les conditions prévues aux articles L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 443-5 du Code de travail, à l'émission de toutes valeurs mobilières donnant immédiatement ou de manière différée accès au capital, et dont la souscription pourra être opérée en espèces ou par compensation de créances certaines, liquides et exigibles sur la société, et suppression corrélatrice du droit préférentiel de souscription des actionnaires.	26 mois à compter du 31 mars 2006	1% du capital social
Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour consentir, au profit des dirigeants sociaux définis par la loi et des membres du personnel de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, ou de certains d'entre eux, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société à émettre, et suppression corrélatrice du droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois à compter du 31 mars 2006	1% du capital social
Délégation de compétence au Conseil d'Administration pour consentir, au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux de la société, ainsi qu'au profit du personnel salarié et des mandataires sociaux des sociétés dont 10 % du capital ou des droits de vote sont détenus, directement ou indirectement, par la société, à une attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre, et suppression corrélatrice du droit préférentiel de souscription des actionnaires	26 mois à compter du 31 mars 2006	1% du capital social

**21.1.2. Titres non représentatifs du capital**

A la date du présent Document de base, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

**21.1.3. Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par la Société ou pour son compte**

A la date du présent Document de base, la Société ne détient aucune de ses propres actions et aucune de celles-ci n'est détenue pour son compte.

**21.1.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de bons de souscription**

Néant.

**21.1.5. Droits d'acquisition et/ou obligations attachés au capital émis mais non libéré et engagement d'augmentation du capital**

Néant.

**21.1.6. Informations relatives au capital des sociétés du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option**

Néant.

**21.1.7. Evolution du capital social***21.1.7.1. Tableau d'évolution du capital social au cours des trois derniers exercices*

<b>Date</b>	<b>Nature des opérations</b>	<b>Augmentation de capital (€)</b>	<b>Prime d'émission / d'apport</b>	<b>Nombre d'actions créées</b>	<b>Valeur nominale (€)</b>	<b>Capital après opération (€)</b>	<b>Nombre d'actions cumulé</b>
<b>26/07/2004</b>	Augmentation de capital par apport en numéraire	20.000	180.000	25	800	420.000	525
<b>26/07/2004</b>	Augmentation de capital par incorporation de la prime d'émission	180.000	0	225	800	600.000	750
<b>18/01/2005</b>	Augmentation de capital par incorporation de réserves	600.000	0	750	800	1.200.000	1.500
<b>31/03/2006</b>	Modification de la valeur nominale	0	0	750	0,16	1.200.000	7.500.000

21.1.7.2. Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois derniers exercices

Actionnariat	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2003		Situation au 26 juillet 2004		Situation au 18 janvier 2005		Situation au 31 mars 2006		
	Nombre d'actions	% capital et droits de vote	Nombre d'actions	% capital et droits de vote	Nombre d'actions	% capital et droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
Société CAPA (Gilles Cadoudal)	375	75%	534	71,20%	1 068	71,20%	5.339.998	71,20%	73,00%
Société HAPY (Alain Rault)	125	25%	179	23,87%	358	23,87%	1.789.999	23,87%	24,47%
Société W. Entreprise (Eric Wery)	-	-	37	4,93%	74	4,93%	369.999	4,93%	2,53%
Gilles Cadoudal	-	-	-	-	-	-	1	0,00001%	0,000007%
Alain Rault	-	-	-	-	-	-	1	0,00001%	0,000007%
Eric Wery	-	-	-	-	-	-	1	0,00001%	0,000007%
Laure Cadoudal	-	-	-	-	-	-	1	0,00001%	0,000007%
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100,0%</b>	<b>750</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.500</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.500.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## 21.2. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

### 21.2.1. Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet l'étude de faisabilité de programmes immobiliers, les conseils techniques et suivi de chantiers, le conseil en publicité et marketing, les prestations administratives et les opérations de marchands de biens, et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

La Société peut agir tant en France qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit en participation, association ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes, et réaliser, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement les opérations entrant dans son objet.

## **21.2.2. Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'Administration et de Direction**

### *21.2.2.1. Composition du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)*

La Société est administrée par un Conseil d'Administration de trois membres au moins et de dix-huit au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi. Ces administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ; toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur l'opération.

La durée de leurs fonctions est de six années. Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'administrateur est fixée à soixante-dix ans.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Ces dernières doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Le mandat du représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, démission ou empêchement prolongé du représentant permanent.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Il doit y procéder en vue de compléter son effectif, dans les trois mois à compter du jour de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Le mandat de l'administrateur coopté prend fin à l'expiration de celui de l'administrateur remplacé.

#### 21.2.2.2. Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut adopter un règlement intérieur précisant les modalités de son fonctionnement.

Le Conseil d'Administration peut décider de la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

#### 21.2.2.3. Président du Conseil d'Administration (article 19 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit, parmi ses membres, un Président, personne physique, dont il détermine la rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible.

Le Conseil d'Administration peut le révoquer à tout moment. Toute disposition contraire est réputée non écrite.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'Administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. Elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission. Il rend compte, dans un rapport joint au rapport annuel du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, le Président reçoit communication des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Le Président communique la liste et l'objet desdites conventions aux membres du Conseil et aux Commissaires aux Comptes.

#### 21.2.2.4. Direction Générale (article 20 des statuts)

En fonction du choix effectué par le Conseil d'Administration, la Direction Générale de la Société est soit assumée par le Président du Conseil d'Administration qui est alors Président-Directeur Général, soit par une personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil, mais elle ne pourra en tout état de cause excéder la durée du mandat du Président.

Le Directeur est rééligible.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à nomination du nouveau Directeur Général.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué. Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut excéder cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Le Directeur Général ou les Directeurs Généraux Délégués peuvent, dans les limites fixées par la législation en vigueur, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables, pour un ou plusieurs objets déterminés, à tous mandataires, même étrangers à la Société, pris individuellement ou réunis en comité ou commission. Ces pouvoirs peuvent être permanents ou temporaires, et comporter ou non la faculté de substituer. Les délégations ainsi consenties conservent tous leurs effets malgré l'expiration des fonctions de celui qui les a conférées.

#### 21.2.2.5. Délibérations du Conseil d'Administration (article 17 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil d'Administration peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Le Président est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle peut également être tenue par des moyens de visioconférence.

La convocation est faite par tous moyens, et notamment par lettre, courrier électronique ou télécopie, en principe, trois jours au moins à l'avance. Elle indique avec précision les questions qui seront évoquées. Elle peut même être verbale et sans délai si tous les administrateurs y consentent ou si tous les administrateurs sont présents ou représentés.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente.

Sauf pour ce qui est du choix d'exercice de la direction générale, les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante.

Le règlement intérieur établi par le Conseil d'Administration peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur. Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- Nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- Arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du Groupe.

Des membres de la Direction Générale peuvent assister aux séances du Conseil à la demande du Président.

Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du Conseil d'Administration.

Les procès-verbaux sont dressés, et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### **21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société (article 13 des statuts)**

Les actions sont librement négociables dès leur émission selon les modalités prévues par la loi. Elles demeurent négociables après dissolution de la société et jusqu'à la clôture de la liquidation. La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement de compte à compte.

Sous réserve des droits qui seraient accordés à des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées, chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. En outre, elle donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, dans les conditions légales et statutaires.

Il peut être créé des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent. Ces droits sont définis par la décision d'émission dans le respect des dispositions des articles L. 225-10 et L. 225-122 à L. 225-125 du Code de Commerce.

En application des dispositions de l'article L. 225-123 du Code de Commerce, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son Administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires, à moins que l'Assemblée Générale n'ait décidé que les droits formant rompus ne sont ni négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus.

À moins d'une prohibition légale, il sera fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société, avant de procéder à toute répartition ou à tout remboursement, au cours de l'existence de la Société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale et de leur jouissance respectives, toutes les actions de même catégorie reçoivent la même somme nette.

#### **21.2.4. Modalités de modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société.

#### **21.2.5. Assemblées Générales d'actionnaires**

##### *21.2.5.1. Convocation aux Assemblées*

Conformément à l'article 25 des Statuts, l'Assemblée Générale des associés se réunit sur convocation du Conseil d'Administration, ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux Comptes, ou par toute personne habilitée à cet effet.

La convocation est faite quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée, soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du siège social, soit par lettre recommandée ou par lettre simple adressée à chaque actionnaire. Lorsque l'Assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée sont convoquées six jours au moins à l'avance, dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette seconde Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

#### 21.2.5.2. Participation aux Assemblées

Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- Pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription au compte de leur propriétaire tenu par la Société ou par le mandataire désigné par la Société,
- Pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt au siège social ou en tout autre lieu désigné dans l'avis de convocation, des certificats constatant l'inscription en compte et l'immobilisation des actions par tout intermédiaire financier agréé.

Ces formalités doivent être accomplies au moins trois jours avant la réunion de l'Assemblée Générale. Le Conseil d'Administration peut abréger ce délai au profit de l'ensemble des actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, seul le titulaire du droit de vote peut prendre part au vote ou se faire représenter à l'Assemblée, sans préjudice du droit du nu-propriétaire d'assister à toute Assemblée, avec voix consultative.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Le mandat est donné pour une seule Assemblée Générale. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées Générales, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout actionnaire peut voter à distance au moyen d'un formulaire papier ou électronique conforme aux prescriptions réglementaires. Les formulaires papier de vote à distance ne seront pris en compte que s'ils sont parvenus à la Société deux jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée. Les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la Société jusqu'à deux jours avant la date de réunion de l'Assemblée Générale au plus tard à 15 heures (heure de Paris).

#### 21.2.5.3. Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action de capital ou de jouissance donne droit à une voix.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire, soit de nationalité française, soit ressortissant d'un Etat Membre de l'Union Européenne.

La conversion au porteur d'une action, le transfert de sa propriété, la perte par son propriétaire de la qualité de ressortissant d'un Etat Membre de l'Union Européenne fait perdre à l'action le droit de vote double susvisé.

Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus ci-dessus.

En outre, en cas d'augmentation de capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double pourra être conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

#### **21.2.6. Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

#### **21.2.7. Franchissements de seuils statutaires (article 22 des statuts)**

Conformément à l'article 22 des statuts, toute personne agissant seule ou de concert, qui vient à détenir une fraction égale ou supérieure à 5% du capital social ou des droits de vote ou à tout multiple de 5% du capital social ou des droits de vote et ce, jusqu'à 50% du capital social ou des droits des vote inclus, ou une fraction correspondant aux seuils prévus par la loi à l'article L. 233-7 du Code de Commerce, ainsi qu'au seuil de 95% du capital social ou des droits de vote prévu par les règles du marché Alternext, est tenue, dans les cinq jours de bourse de l'inscription en compte des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ces seuils, de déclarer à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre total des actions et le nombre des droits de vote qu'elle possède. Cette déclaration sera effectuée dans les conditions ci-dessus chaque fois que les seuils susvisés seront franchis en hausse ou en baisse.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction égale à 5% au moins du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'Assemblée Générale.

#### **21.2.8. Conditions particulières régissant les modifications du capital**

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications du capital.

## **22. CONTRATS IMPORTANTS**

La Société n'a conclu aucun contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires au cours des deux dernières années précédant la date du présent Document de base.

**23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Néant.

## **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

L'ensemble des documents sociaux de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires est consultable au siège social de la Société.

Peuvent notamment être consultés :

- (a) l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- (b) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de base;
- (c) les informations financières historiques de la Société pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de base.

La Société entend communiquer ses résultats financiers conformément aux exigences des lois et réglementations en vigueur.

## **25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

La Société ne détient pas d'autres participations que celles dans le capital de ses filiales présentées à la section 7 du présent Document de base.

La description de l'activité des principales filiales est reprise au paragraphe « 6.1.3 Présentation des sociétés du groupe »

## **26. REGLEMENTATION BOURSIERE APPLICABLE A UNE SOCIETE INSCRITE SUR ALTERNEXT**

### **- Modes de communication**

L'émetteur doit assurer la mise à disposition des informations visées au présent chapitre sur son site et celui d'Alternext, en anglais ainsi qu'en français le cas échéant. Celles-ci sont maintenues en ligne pendant 2 ans. La mise à disposition intervient concomitamment à la publication par l'émetteur.

En outre, Euronext Paris doit être informée des modifications du nombre de titres émis et plus généralement des opérations sur titres ayant un impact sur la gestion du système de négociation avec un préavis suffisant pour en gérer les conséquences opérationnelles.

### **- Obligations périodiques**

L'émetteur rend public son rapport annuel, comprenant ses états financiers annuels, consolidés le cas échéant et dûment certifiés, ainsi qu'un rapport de gestion, dans les quatre mois suivant la clôture de son exercice. L'émetteur rend public dans les quatre mois après la fin du deuxième trimestre un rapport semestriel couvrant les six premiers mois de cet exercice.

### **- Obligations de publicité de certains événements**

L'émetteur doit rendre public :

- toute information précise le concernant qui est susceptible d'avoir une influence sensible sur le cours de ses titres, étant précisé que l'Emetteur peut sous sa propre responsabilité différer la publication de ladite information afin de ne pas porter atteinte à ses intérêts légitimes, sous réserve que cette omission ne risque pas d'induire les intervenants en erreur et que l'Emetteur soit en mesure d'assurer la confidentialité de ladite information ;
- le franchissement à la hausse ou à la baisse par toute personne agissant seule ou de concert de seuils de participation représentant 50% ou 95% du capital ou des droits de vote, dans un délai de 5 jours de bourse suivant celui où il en a connaissance.

### **- Communication aux actionnaires**

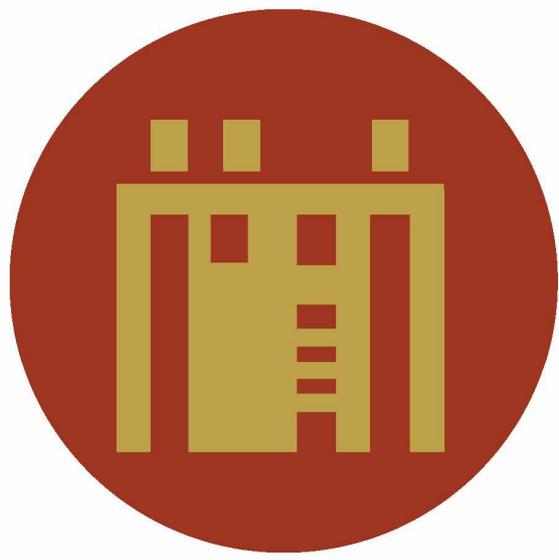
La convocation aux assemblées générales doit être mise en ligne sans délai, de même que tout document transmis aux actionnaires.

### **- Opérations sur titres**

Les opérations suivantes donnent lieu à information d'Euronext Paris au moins trois jours de bourse avant leur prise d'effet :

- détachement de droit de souscription, d'attribution ou de répartition,
- détachement de dividendes ou de coupons,
- ouverture d'une période d'option de paiement du dividende en titres ou en espèces,
- procédure d'échange de titres avec rompus ou avec changement de code valeur,
- remboursement contractuel de titres de créance,
- regroupement de titres,
- division des titres

Il convient de préciser que la Société doit répondre aux exigences légales et réglementaires des sociétés faisant appel public à l'épargne. Par ailleurs, au titre de la cotation sur Alternext, l'émetteur doit s'être assuré que les cessions de blocs de titres conduisant à la détention de la majorité des droits de vote ou du capital par une personne, agissant seule ou de concert, donneront lieu à la mise en oeuvre par les acquéreurs d'une garantie de cours pendant au moins dix jours de bourse. La garantie de cours consiste pour les cessionnaires à se porter acquéreur au cours auquel la cession du bloc a été ou doit être réalisée, et seulement à ce cours, de tous les titres présentés à la vente sur Alternext (article 235-4-1 du règlement général de l'AMF, livre II).



**CELEOS**  
GROUPE