

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1994 B 02231

Numéro SIREN : 389 002 767

Nom ou dénomination : GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES

Ce dépôt a été enregistré le 22/07/2021 sous le numéro de dépôt 39683

AUDITINVEST

ERNST & YOUNG et Autres

Geoxia Maisons Individuelles

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

AUDITINVEST
7, rue Henri Rochefort
75017 Paris
S.A.S. au capital de € 10 000
750 913 170 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Geoxia Maisons Individuelles

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Geoxia Maisons Individuelles,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Geoxia Maisons Individuelles relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

- La note 3.11 de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à la comptabilisation des provisions pour risques et charges. Notre appréciation des provisions s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les risques, sur une revue approfondie des risques identifiés et des estimations retenues, et sur un examen des événements postérieurs venant corroborer ces estimations. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces estimations.
- La note 3.12 de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités d'application de la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge brute pour l'activité des maisons individuelles. L'estimation du résultat à l'avancement sur les chantiers au 31 décembre 2020 a été effectuée sur la base des derniers budgets actualisés à la clôture.
- La note 3.13 de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'imposition différée. Au 31 décembre 2020, le groupe a comptabilisé des actifs d'impôts différés à hauteur de M€ 4,1 correspondant à des déficits fiscaux reportables générés par le groupe fiscalement intégré formé par Geoxia Maisons Individuelles et ses filiales éligibles au régime de l'intégration fiscale lors de cet exercice et des exercices antérieurs. La comptabilisation de ces actifs se fonde sur des prévisions de résultats fiscalement imposables réalisées par la direction du groupe. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les principales hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats imposables.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

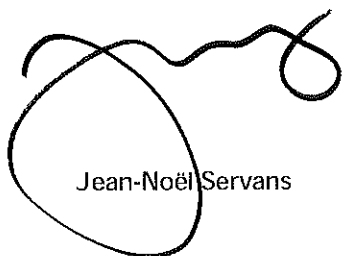
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris et Paris-La Défense, le 25 mai 2021

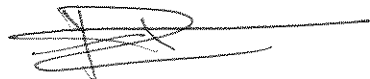
Les Commissaires aux Comptes

AUDITINVEST

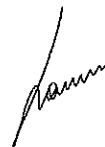
ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Noël Servans



Yves Decrette



Romain Lancher

1. BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF			
Actif immobilisé			
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles	(note 6.1)	13 538	14 501
Ecart d'acquisition	(note 6.1)	523	619
Immobilisations corporelles	(note 6.2)	6 223	7 211
Immobilisations financières	(note 6.3)	12 215	17 818
Titres mis en équivalence	(note 6.4)	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		32 499	40 149
Actif circulant			
Stocks et en-cours	(note 6.5)	15 616	15 145
Clients et comptes rattachés	(note 6.6)	59 097	78 146
Impôts différés	(note 7.7)	6 963	2 896
Impôts sur les bénéfices	(note 7.7)	346	2 215
Autres créances et compte de régularisation	(note 6.7)	11 067	13 671
Valeurs mobilières de placement	(note 6.8)	-	-
Disponibilités	(note 6.8)	35 981	30 604
TOTAL ACTIF CIRCULANT		129 070	142 677
TOTAL DE L'ACTIF		161 569	182 826
PASSIF			
Capitaux propres			
Capital	(note 6.9)	42 986	42 986
Primes liées au capital		42 529	42 529
Réserves consolidées		(56 108)	(39 557)
Résultat consolidé		(14 398)	(16 551)
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)		15 009	29 407
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES		15 009	29 407
Provisions			
Provisions pour risques	(note 6.10)	12 237	13 354
Provisions pour charges	(note 6.10)	6 783	6 137
TOTAL DES PROVISIONS		19 020	19 491
Dettes auprès de l'actionnaire			
Emprunts obligataires convertibles en actions par l'actionnaire unique	(note 6.11)	23 920	22 154
Dettes auprès de l'actionnaire		23 920	22 154
Dettes vis-à-vis des tiers			
Emprunts et dettes financières assimilées		20	18
Fournisseurs et comptes rattachés	(note 6.7)	77 353	88 751
Impôts différés	(note 7.7)	0	1
Impôts sur les bénéfices	(note 7.7)	-	1 759
Autres dettes	(note 6.12)	26 247	21 245
Total des dettes vis-à-vis des tiers		103 620	111 774
TOTAL DETTES		127 540	133 928
TOTAL DU PASSIF		161 569	182 826

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Compte de résultat (en milliers d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
Chiffres d'affaires	(note 7.1)	242 238	321 610
Autres produits d'exploitation		5 435	3 272
Achats consommés	(note 7.2)	(188 787)	(244 055)
Charges de personnel	(note 7.3)	(63 316)	(74 784)
Autres charges d'exploitation		(3 927)	(4 203)
Impôts et taxes		(3 955)	(4 496)
Variations nettes des amortissements et des provisions	(note 7.4)	(2 905)	(2 620)
RESULTAT D'EXPLOITATION		(15 217)	(5 276)
Charges et produits financiers	(note 7.5)	(2 038)	(1 764)
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGREES		(17 255)	(7 040)
Charges et produits exceptionnels	(note 7.6)	(1 115)	1 077
Impôt sur les bénéfices	(note 7.7)	4 068	(10 492)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		(14 302)	(16 455)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(96)	(96)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		(14 398)	(16 551)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(14 398)	(16 551)

3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Tableau de Flux de trésorerie consolidé (en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées		(14 398)	(16 551)
Elimination des amortissements et provisions	(note 7.4)	2 515	1 713
Elimination de la variation des impôts différés	(note 7.7)	(4 067)	10 492
Elimination des plus ou moins values de cession	(note 7.6)	6	(1 335)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(note 6.4)	-	0
Marge brute d'autofinancement		(15 944)	(5 681)
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Variation du Besoin net en fonds de roulement lié à l'activité	(note 6.7)	14 947	(9 854)
Impôts sur les sociétés décaissés	(note 7.7)	113	3 394
Flux net généré par (affecté à) l'activité		(884)	(12 140)
Acquisition d'immobilisations d'exploitation	(note 6.2)	(1 117)	(1 181)
Cession d'immobilisations d'exploitation	(note 7.6)	0	1 733
Versements d'immobilisations financières (Prêts, Dépôts)	(note 6.3)	(51)	(180)
Remboursements d'immobilisations financières (Prêts, Dépôts)	(note 6.3)	5 662	3 064
Cession de titres	(note 7.6)	-	0
Variation nette des placements court terme			
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		4 494	3 436
Augmentations (réductions) de capital		-	-
Capitalisation des intérêts courus	(note 6.11)	1 774	1 532
Emissions d'emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		-	-
Variation nette des concours bancaires sur programmes immobiliers		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		1 774	1 532
Flux net provenant du (affecté au) financement		1 774	1 532
Incidence des changements de principes comptables et autres régularisations			
Variation de trésorerie		5 384	(7 172)
Trésorerie d'ouverture	(note 6.8)	30 585	37 757
Trésorerie de clôture	(note 6.8)	35 968	30 585
Variation de trésorerie		5 383	(7 172)

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Part du Groupe	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres	Capitaux propres part du groupe
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Situation à la clôture de l'exercice 2018.12	42 986	42 529	(37 173)	(2 385)	0	45 957
Affectation du résultat			(2 385)	2 385		0
Part du groupe dans le résultat				(16 551)		(16 551)
Autre Mouvement			1			1
Situation à la clôture de l'exercice 2019.12	42 986	42 529	(39 557)	(16 551)	0	29 407
Affectation du résultat			(16 551)	16 551		0
Part du groupe dans le résultat				(14 398)		(14 398)
Autre Mouvement			-			0
Situation à la clôture de l'exercice 2020.12	42 986	42 529	(56 107)	(14 398)	0	15 009

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. PRESENTATION DU GROUPE

Geoxia est un acteur majeur français de la construction et de la rénovation de maisons individuelles. Créé en 1946 autour de Maison Phénix, le Groupe a construit ou rénové plus de 450 000 maisons au travers de ses marques nationales et régionales.

Il intègre l'ensemble des métiers et services liés à l'habitat individuel.

L'activité du Groupe s'organise autour des métiers de la construction de maisons individuelles et de leur évolution :

- Maisons Individuelles : conception, commercialisation, accompagnement client, construction.
- Services : embellissement, rénovation, agrandissement, diagnostic...
- Technologie : unités de production industrielle (charpentes acier et éléments de béton fibré de bois), bureau d'études, R&D et centre d'essais.

L'activité de promotion immobilière est en veille depuis le second semestre 2011.

1.1. L'activité Maisons Individuelles

De la commercialisation à la réalisation, incluant la conception architecturale, le bureau d'études, l'accompagnement client, l'administration des ventes et la coordination des travaux, Geoxia développe un savoir-faire sans cesse éprouvé du métier de constructeur de maisons individuelles. Dans le cadre de cette activité, le terrain est directement acheté par le client.

Le Groupe s'appuie sur une démarche industrielle combinée à un portefeuille de marques nationales. Ses processus et ses outils lui permettent de maîtriser coûts et productivité, tout en conservant une grande souplesse à l'égard des besoins de sa clientèle. Tous les métiers impliqués dans la réalisation de maisons individuelles sont organisés et planifiés autour de processus de production modernes, afin d'optimiser productivité, délais, communication et contrôle qualité.

Le Groupe est présent sur l'ensemble du territoire national au travers de 5 marques nationales et régionales. Chaque marque dispose de plusieurs points de vente pour assurer une parfaite couverture nationale et locale.

1.2. L'activité Services

Geoxia Services, avec ses sociétés Phénix Évolution et SFTS, intervient dans le domaine de l'amélioration, de l'évolution et de l'expertise de l'habitat individuel grâce à l'étendue d'une offre innovante, conjuguée à la qualité d'un service de proximité de haut niveau, qui s'appuie sur un engagement quotidien de satisfaction client.

Intervenant partout en France métropolitaine, Phénix Évolution s'inscrit dans une volonté de répondre de manière précise et adaptée à la demande des particuliers qui souhaitent faire évoluer leur maison. Phénix Évolution a su mettre au point, par son bureau d'études intégré, des produits d'une grande capacité d'adaptation qui permettent une très large personnalisation des demandes du client. Son savoir-faire couvre tous les domaines de la rénovation des maisons individuelles :

- Augmentation des surfaces (aménagement des combles, surélévation d'étage, agrandissement au sol...),

- Rénovation thermique (remplacement des fenêtres, portes, volets, baies coulissantes, isolation des combles perdus, isolation thermique par l'extérieur...),
- Embellissement : ravalement des façades, entretien des façades recoloration des toitures, pose de stores bannes,
- Maintien des seniors à domicile : remplacement de baignoire en douches.

Spécialiste des expertises et du service pour la maison individuelle, SFTS dispose d'une couverture nationale et propose des services aux particuliers et aux acteurs immobiliers. SFTS propose une offre de services visant à l'évolution et la pérennité de la maison : expertise en cas de litige ou de dommage, mission de conciliation auprès des tribunaux... SFTS intervient également dans le cadre d'expertises techniques préliminaires à des travaux d'agrandissement, de rénovation ou d'embellissement de la maison.

1.3. L'activité Technologie

Geoxia possède un outil industriel exclusif dédié à la maison individuelle, qui constitue un atout majeur en termes de fiabilité des procédures, de valorisation des produits et d'optimisation des coûts.

1.4. L'activité d'Assurance

Le groupe a créé le 6 juillet 2017 la société Imhotep Assurances détenue à 100% par GEOXIA, avec un capital social initial de 800 K€. Agréée par l'ACPR (autorité de contrôle prudentiel et de résolution) le 23 novembre 2017, son capital a été porté à 14 M€ le 29 novembre 2017. Elle délivre depuis 2018 des garanties de livraison pour les maîtres d'ouvrage, clients du groupe.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1. Gestion de la crise sanitaire liée au Covid-19

Dès l'annonce du confinement, le 16 mars 2020, le Groupe Geoxia a pris les décisions suivantes :

- Mise en place immédiate de mesures de précautions pour ses clients et ses collaborateurs incluant la fermeture des sites recevant du public et l'organisation du télétravail la plus large possible ;
- Mise en activité partielle des collaborateurs, compte tenu de la désorganisation de l'écosystème de la construction ;
- Maintien des fonctions nécessaires à la continuité d'exploitation : Systèmes d'information, Paye, Comptabilité Fournisseurs, Trésorerie, Direction Générale ;
- Déploiement d'une organisation de crise avec la création de cellules réunies quotidiennement : Mesures sanitaires et adaptation des processus Métiers, Pilotage de l'activité Chantier et de la Chaîne d'approvisionnement, Ressources Humaines, Financement et Reprise d'activité.

La crise sanitaire s'est traduite, d'un point de vue opérationnel, par un arrêt complet de toute activité Métier sur le mois de mars 2020, puis une reprise progressive de l'activité Travaux et Commerce dans les semaines qui ont suivi.

Pour faire face à ce contexte exceptionnel, le Groupe a opté pour un différé de paiement de ses dettes sociales générées durant le 1er confinement, conformément aux dispositifs proposés par l'Etat, d'un montant de 9,7 millions d'euros. Lors de sa commission du 24/09/2020, la CCSF (Commission départementale des Chefs des Services Financiers) a rendu un avis favorable à l'étalement du remboursement de cette dette de manière linéaire sur une période de 24 mois, allant du 25/10/2020 au 25/09/2022.

2.2. Évolution de l'activité

Alors que le Groupe s'inscrivait pour 2020 dans une dynamique de croissance et de rentabilité opérationnelle, la crise sanitaire a notoirement marqué le marché de la construction individuelle en général, et l'activité du Groupe au 2ème trimestre 2020.

Ainsi, au titre de l'exercice 2020, le chiffre d'affaires s'établit à 242,2 M€, en retrait de 25% par rapport à l'année précédente.

Le résultat d'exploitation s'établit à (15,2) M€, réparti pour (13,2) M€ sur l'activité de Maisons Individuelles, (1,0) M€ sur l'activité Services/ rénovation et (1,0) M€ sur l'activité de Production.

Le résultat net est en amélioration à (14,4) M€, contre (16,6) M€ en 2019.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.1. Déclaration de conformité

Les comptes consolidés du Groupe Geoxia sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et aux règles et méthodes comptables relatives aux comptes consolidés (Règlement n° 99-02 du Comité de la réglementation comptable). Le Groupe applique, sauf exception mentionnée, les méthodes préférentielles ainsi que les méthodes de références définies par le règlement n°2018-1 de l'ANC. Ainsi, les frais de recherche et développement et les frais d'émission d'emprunts, non significatifs, sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Président du Directoire le 25 mai 2021.

3.2. Modalités de consolidation

Les sociétés sur lesquelles Geoxia Maisons Individuelles exerce, de manière directe ou indirecte, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Le contrôle exclusif existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités.

L'intégration globale permet de prendre en compte, après élimination des opérations et résultats internes, la part des résultats et des capitaux propres revenant aux sociétés du Groupe. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les sociétés dans lesquelles Geoxia Maisons Individuelles exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle.

La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il est procédé à l'élimination des soldes réciproques de créances et de dettes et des opérations internes au Groupe.

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2020.

Les états financiers des sociétés incluses dans la consolidation ont été établis en conformité avec les dispositions du Plan Comptable Général tel qu'indiqué par le règlement de l'autorité des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014, mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

3.3. Continuité d'exploitation

Les états financiers consolidés ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation. Compte tenu de la croissance du marché, de la situation de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2020 ainsi que des prévisions de trésorerie de l'exercice 2021, la Direction n'a pas connaissance de faits de nature à remettre en cause ce principe.

3.4. Utilisation d'estimations

Lors de la préparation des états financiers consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations. Il s'agit

notamment de la valorisation de la marge sur les contrats de construction et de la détermination des provisions pour risques et charges (dont la provision pour Service Après-Vente et la provision pour indemnités de départ à la retraite).

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base des informations disponibles ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

3.5. Écarts d'acquisition

Lors de la prise de contrôle de nouvelles sociétés, les actifs et passifs identifiables sont inscrits dans le bilan consolidé à leur valeur d'entrée, déterminée en fonction de leur utilité prévue. La différence entre le coût d'acquisition et l'évaluation globale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition est inscrite sous la rubrique « écarts d'acquisition » à l'actif du bilan.

Lorsque les valeurs d'entrée sont modifiées pour tenir compte de nouvelles informations intervenant dans le délai d'affectation d'un an prévu par le règlement 99-02, la valeur brute et les amortissements cumulés de l'écart d'acquisition sont corrigés en conséquence.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée n'excédant pas 20 ans et déterminée au cas par cas selon l'activité. En cas de survenance d'un événement défavorable conduisant à une valeur recouvrable inférieure à la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition, un amortissement exceptionnel est constaté.

3.6. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles (essentiellement marques et logiciels) sont comptabilisées à leur coût d'acquisition majoré, le cas échéant, des écarts d'évaluation.

Les logiciels autonomes, créés à usage interne, sont comptabilisés à leur coût de production (soit les coûts relatifs à l'analyse organique, au développement, aux tests d'application et à la documentation). Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'acquisition est supérieure à la valeur d'utilité.

Les marques ne font pas l'objet d'amortissements. Si les tests d'évaluation mettent en évidence une diminution durable de la valeur, une dépréciation est comptabilisée. L'évaluation des marques repose sur une approche multicritère croisant une valorisation selon la méthode des coûts, la méthode des redevances et la méthode des profits attribuables, sur la base de prévisions établies par le management.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire entre 3 et 15 ans, sur la durée d'utilité des immobilisations incorporelles.

3.7. Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont comptabilisées au coût de revient historique, diminué du cumul des amortissements. Les plans d'amortissement pratiqués dans les comptes individuels sont maintenus en consolidation. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité des immobilisations corporelles. Les durées d'utilité utilisées sont les suivantes :

- Constructions entre 7 et 30 ans ;
- Agencements et aménagements entre 5 et 20 ans ;
- Installations techniques entre 5 et 10 ans ;
- Matériels et outillages entre 5 et 20 ans ;

- Matériels de transport, mobilier et matériel de bureau entre 5 et 10 ans ;
- Matériel informatique entre 1 et 9 ans.

Les contrats de location d'immobilisations corporelles qui transfèrent au Groupe l'essentiel des avantages et risques inhérents à la propriété du bien sont comptabilisés au bilan sous forme d'une immobilisation corporelle et d'un emprunt correspondant dès lors qu'ils sont significatifs. Les paiements de loyers sont retraités sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière.

3.8. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de prêts, dépôts et cautionnements versés. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur comptable est inférieure à la valeur d'inventaire.

3.9. Stocks et travaux en-cours

Les stocks sont principalement composés des travaux en cours sur les contrats de construction, des stocks des unités de production du Groupe et des programmes immobiliers en cours.

- Activités Maisons Individuelles et Immobilier

Les contrats de construction de maisons individuelles en cours sont évalués selon la méthode décrite au paragraphe 3.12.

Les en-cours comptabilisés sur ces contrats traduisent les débours chantiers enregistrés au titre d'un stade d'avancement non encore atteint et qui, de ce fait, ne concourent pas au calcul du résultat à l'avancement.

- Activité de production industrielle

Les matières premières sont valorisées au coût d'achat y compris les frais d'approche. Les travaux en cours et les produits finis sont évalués à leur coût de revient comprenant les coûts directs (matériaux et main d'œuvre) et une quote-part des charges indirectes de production.

- Dépréciation des stocks

A la clôture, les éventuelles pertes à terminaison calculées par différence entre le prix de marché et le prix de revient complet sont comptabilisées en dépréciation des stocks pour la partie correspondant aux coûts engagés et en provisions pour risques pour le solde.

3.10. Créances clients

- Créances sur contrats en cours à la clôture

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement. Les créances clients sur contrats en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à date sur ces contrats, diminué des appels de fonds perçus. Ces créances clients ne sont pas exigibles.

- Autres créances clients

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée en fonction de l'ancienneté de la créance sur les chantiers livrés :

- Dépréciation à 100% de leur valeur hors taxes des créances non consignées de plus de six mois et des créances consignées de plus d'un an ;
- Dépréciation au cas par cas des créances de moins de six mois d'ancienneté.

3.11. Provisions pour risques et charges

- Provisions dites de « Service Après-Vente » (SAV)

La provision SAV couvre les dépenses survenant après la livraison des maisons dans le cadre des garanties SAV (garantie de parfait achèvement, biennale et décennale) et inférieures aux franchises prévues dans les contrats d'assurance souscrits par le Groupe à ce titre. La provision SAV fait l'objet d'une détermination statistique sur la base des coûts SAV moyens historiques constatés par millésime, par filiale et par marque. Cette provision est comptabilisée au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

- Provisions pour Pertes à terminaison

Lorsque des pertes à terminaison sont anticipées sur des contrats en cours, celles-ci sont comptabilisées en dépréciation du stock à hauteur des coûts engagés et en provisions pour risques pour le solde.

- Autres provisions pour risques et charges

Les provisions pour litiges sont appréciées en fonction de l'état des procédures en cours.

Les autres provisions pour risques et charges (provisions pour risque fiscal, pour restructuration, pour litige prud'homal) sont estimées en fonction des risques encourus et au mieux de notre connaissance.

- Avantages au personnel

Les provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une évaluation actuarielle par un cabinet extérieur selon la méthode des unités de crédit projetées avec services pro-ratés. Cette évaluation tient compte des probabilités de maintien dans le Groupe jusqu'au départ en retraite, de l'évolution prévisible des rémunérations et de l'actualisation financière effectuée au taux de 0,8 %.

Les engagements de retraite sont uniquement constitués des indemnités versées aux salariés au moment de leur départ en retraite. Le Groupe n'accorde pas de gratification au titre des médailles du travail.

Les indemnités de fin de carrière et prestations assimilées sont comptabilisées au compte de résultat, au niveau des charges de personnel, de même que l'intéressement et la participation des salariés.

3.12. Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge brute

Le Groupe réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires sur les contrats de construction de Maisons Individuelles. Les contrats partiellement réalisés à la clôture sont comptabilisés suivant la méthode de l'avancement, sur la base des derniers budgets actualisés.

Le chiffre d'affaires et la marge brute sur coûts directs sont dégagés à l'avancement entre la date de signature du contrat de construction (vente acceptée et confirmée) et la date de livraison de la maison.

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts encourus en fonction du stade d'avancement de la maison par rapport aux coûts totaux budgétés. Ces coûts intègrent :

- Les coûts directement rattachables à la construction de la maison (sous-traitance, main d'œuvre, matériaux...) ;
- Les coûts de gestion administratifs, pondérés d'un taux d'abattement. Ils sont déterminés par territoire et retraités du coût éventuel de la sous-activité. Le taux d'abattement est déterminé

sur la base des taux d'annulation budgétés en fin d'exercice afin de tenir compte du risque d'annulation sur les dossiers en carnet de commandes.

Le chiffre d'affaires et la marge brute de l'activité Services sont comptabilisés à l'achèvement compte tenu du cycle des opérations plus court que sur la construction de maisons individuelles.

Le chiffre d'affaires sur l'activité Technologie est comptabilisé à la date de réalisation de la prestation.

3.13. Impôts différés

La charge d'impôts sur le résultat correspond à l'impôt exigible du Groupe corrigé des impôts différés.

Les impôts différés sont calculés suivant la méthode du report variable sur l'ensemble des différences temporelles entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs au bilan. Les impôts différés proviennent notamment de différences temporaires, de déficits fiscaux ou de retraitements de consolidation. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leurs perspectives de recouvrement à 5 ans sont clairement établies (retournement des opérations ou perspectives de profits futurs).

En application de la méthode du report variable, l'effet des éventuelles variations du taux d'imposition est enregistré au résultat de l'exercice au cours duquel ces changements deviennent effectifs. Par ailleurs le Groupe a appliqué les taux d'imposition relatif à la dernière loi de finance en vigueur.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque entité fiscale à l'actif ou au passif.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2020, le Groupe comprend 22 sociétés, dont 21 sociétés consolidées par intégration globale et 1 société exclue. L'association GEOXIA LAB constituée le 10 mars 2014, n'est pas consolidée, compte tenu de sa forme juridique et de l'absence de contrôle notable. La liste des sociétés consolidées est la suivante :

Sociétés	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2020	% d'intérêts 31/12/2020	% de contrôle 31/12/2019	% d'intérêts 31/12/2019
Construction de Maisons Individuelles						
GEOXIA MI 3 rue Joseph Monier - 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 389002767	France	Mère	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA OUEST 18 rue du Danube -ZI Actipole 44470 THOUARE SUR LOIRE SIREN NANTES 449080324	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA LANGUEDOC ROUSSILLON Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel 34006 MONTPELLIER SIREN MONTPELLIER 494492218	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA IDF 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 320920911	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA MEDITERRANEE 9-11 cours Gambetta 13100 Aix-en- Provence SIREN AIX 318573318	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA RHONE ALPES 355 Allée Jacques Monod Cité de l'Environnement 69800 Saint-Priest SIREN LYON 316606664	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA MIDI - PYRENEES 455 L'occitane Les Oliviers 31670 Labège SIREN TOULOUSE 316701721	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA NORD OUEST 15, rue Pierre et Marie Curie - Synergie Park CD 146 - 59260 LEZENNES SIREN LILLE 421282211	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA CENTRE EST Zone Actisud Tournebride 57160 MOULINS LES METZ SIREN Metz 421286550	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA INGENIERIE 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 421280702	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00

Sociétés	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2020	% d'intérêts 31/12/2020	% de contrôle 31/12/2019	% d'intérêts 31/12/2019
Divers						
GEOXIA PARTICIPATIONS 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 424666964	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA MANAGEMENT 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 430148890	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA RESSOURCES 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 437654551	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
TECHNOLOGIE						
PHENIX METAL INDUSTRIE Bld de l'industrie ZI les Poujeaux 37530 NAZELLES NEGRON SIREN TOURS SIREN 574801098	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA COMPOSANTS Bld de l'industrie ZI les Poujeaux 37530 NAZELLES NEGRON SIREN NANTERRE 335310280	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
SERVICES						
PHENIX EVOLUTION 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 344176672	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
NLLE SFTS 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 425114741	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
ASSURANCES						
IMHOTEP ASSURANCE 12-14 rond point des Champs-Elysées 75008 Paris SIREN PARIS 830883815	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00

Sociétés	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2020	% d'intérêts 31/12/2020	% de contrôle 31/12/2019	% d'intérêts 31/12/2019
IMMOBILIER						
LOGINDI DEVELOPEMENT 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE	France	IG	100.00	95,00	100.00	95,00
GEOXIA IMMOBILIER 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 444827976	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
CDI 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 449551407	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA COMPARABILITE DES COMPTES

Nous n'avons connaissance d'aucun événement susceptible d'empêcher la comparabilité des comptes consolidés au 31 décembre 2020 avec ceux établis au 31 décembre 2019.

6. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

6.1. Immobilisations incorporelles

Ecarts d'acquisition

L'écart d'acquisition figurant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 porte sur Geoxia Ouest :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Dotations	31/12/2020
Brut	4 372		4 372
Amortissement	(3 753)	(96)	(3 849)
Valeurs nettes	619	(96)	523

Cet écart d'acquisition est amorti sur 20 ans. À la suite d'une dépréciation complémentaire de 2 105 K€ en 2009, le plan d'amortissement initialement adopté a été modifié.

Autres immobilisations incorporelles

<i>Valeurs brutes (en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	acquisitions	cessions	Variation périmètre	reclassements	31/12/2020
Marques	11 903			-	-	11 903
Concessions, brevets et droits similaires	18 583	22	0	-	505	18 100
Droit au bail	130	-	-	-	14	116
Fonds commercial	291	-	-	-	-	291
Immobilisations incorporelles en cours	64	395	-	-	0	459
Total immobilisations incorporelles	30 971	417	0	-	(519)	30 869

<i>Amortissements et provisions (en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	dotations	reprises	Variation périmètre	reclassements	31/12/2020
Amortissements et provisions concessions, brevets & droits similaires	(16 119)	(1 380)	0	-	505	(16 994)
Amortissements et provisions droit au bail	(60)	-	-	-	14	(46)
Amortissements et provisions fonds commercial	(291)	0	-	-	-	(291)
Total amortissements et provisions immobilisations incorporelles	(16 470)	(1 380)	0	-	519	(17 331)

<i>Valeurs nettes</i>	31/12/2019		31/12/2020
Immobilisations incorporelles	14 501		13 538

Le Groupe est propriétaire à hauteur de 11,9 M€ des marques « Phénix » et « Maison Familiale ». Les « Concessions, brevets et droits assimilés » comprennent des logiciels et applications.

6.2. Immobilisations corporelles

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	acquisitions	cessions	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Terrains	1 324	0	0	-	0	1 324
Constructions	13 675	39	(23)	-	49	13 740
Installations techniques, matériel et outillage	10 153	37	(134)	-	195	10 251
Immobilisations corporelles en cours	103	319	0	-	(316)	106
Autres immobilisations corporelles	10 325	141	(188)	-	72	10 350
Total Immobilisations corporelles	35 580	536	(345)	-	0	35 771
Amortissements et provisions (en milliers d'euros)	31/12/2019	dotations	reprises	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Amortissements et provisions constructions	(11 883)	(392)	22	-	0	(12 253)
Amortissements et provisions installations techniques matériel et outillage	(8 439)	(478)	129	-	0	(8 788)
Amortissements et provisions autres immobilisations corporelles	(8 047)	(648)	188	-	0	(8 507)
Total amortissements et provisions immobilisations co	(28 369)	(1 518)	339	-	-	(29 548)
Valeurs nettes	31/12/2019					31/12/2020
Immobilisations corporelles	7 211	(982)	(6)	0	0	6 223

Les immobilisations du Groupe sont essentiellement liées à des pavillons d'exposition, des entrepôts, aux usines de production, aux sièges sociaux des filiales du Groupe ainsi qu'à du matériel technique de construction.

Les biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations, à hauteur de :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	acquisitions	cessions	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Terrains	26	-	-	-	-	26
Constructions	1 529	-	-	-	-	1 529
Autres immobilisations corporelles	2 679	-	-	-	-	2 679
Total Biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail	4 234	-	-	-	-	4 234
Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2019	dotations	reprises	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	(1 226)	-	58	-	-	(1 284)
Autres immobilisations corporelles	(2 679)	-	-	-	-	(2 679)
Total amortissements sur Biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail	(3 905)	(58)	-	-	-	(3 963)
Valeurs nettes	31/12/2019					31/12/2020
Biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail	329					271

Ils correspondent principalement à l'une des usines de production et à du matériel informatique.

6.3. Immobilisations financières

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Versements	Rembours- ements	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Prêts	1 509	-	-	-	-	1 509
Gage espèce au bénéfice d'AXA	10 370	-	(5 185)	-	-	5 185
Compte de trésorerie bloqué Zurich Insurance Company	1 181	-	(434)	-	-	747
Autres Dépôts et cautionnements versés	1 204	51	(43)	-	-	1 212
Dépôts et cautionnements versés	12 755	51	(5 662)	-	0	7 144
Autres créances immobilisées	3 750	-	-	-	-	3 750
Total immobilisations financières	18 014	51	(5 662)	-	0	12 403

Provisions (en milliers d'euros)	31/12/2019	dotations	reprises	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Prov. dépréciation de prêts	(52)	-	-	-	-	(52)
Prov. dépréciation dépôts et cautionnements	(144)	0	8	-	0	(136)
Prov. prêts, cautionnements et autres créances	-	-	-	-	-	-
Total provisions immobilisations financières	(196)	0	8	-	0	(188)

Valeurs nettes	31/12/2019					31/12/2020
Immobilisations Financières	17 818	51	(5 654)	-	0	12 215

Les prêts sont principalement constitués de prêts 1 % logement.

Les dépôts et cautionnements versés intègrent principalement :

- D'un gage espèce de 5,2 M€ au bénéfice de la compagnie d'assurances AXA au titre de la garantie en assurance sur la responsabilité civile décennale et les dommages à l'ouvrage ;
- D'un compte de trésorerie bloquée de 0,7 M€ au bénéfice de Zurich Insurance Company, en sa qualité de réassureur des garanties d'achèvement et des garanties de restitution d'acomptes émises par Zurich Versicherung AG ;
- D'autres dépôts de garanties pour 1,3 M€, principalement constitués des dépôts versés sur les agences commerciales prises en location.

Les autres créances immobilisées sont constituées d'un compte à terme nanti pour un montant de 3,75 M€.

6.4. Titres mis en équivalence

Au 31 décembre 2020, il n'y a plus de titres mis en équivalence, à la suite de la cession en 2018 de la société REGIONALES ESCOURROU.

6.5. Stocks et encours

(en milliers d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provision	Net
Stocks matières premières fournitures et autres approvisionnements	2 026	(70)	1 956	2 617	(67)	2 550
Stocks-en-cours de production	11 725	(772)	10 953	10 639	(872)	9 767
Stocks-produits finis et intermédiaires	1 287	(5)	1 282	1 235	0	1 235
Stocks de marchandises	1 436	(11)	1 425	1 597	(4)	1 593
Total des stocks	16 474	(858)	15 616	16 088	(943)	15 145

Au 31 décembre 2020, la provision sur stock porte principalement sur des dossiers contentieux de l'activité de construction de maisons individuelles.

6.6. Créances clients et comptes rattachés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Clients	7 174	7 944
Clients factures à établir (avancement)	160 394	193 531
Client - avances et acomptes reçus	(105 605)	(120 730)
Clients nets des avances et acomptes reçus	61 963	80 745
Provisions comptes clients	(2 866)	(2 599)
Clients et comptes rattachés	59 097	78 146

Échéance	31/12/2020	Moins d'1 an	Plus d'1 an
Clients	7 174	7 174	
Clients Factures à établir (Avancement)	160 394	160 394	
Client - Avances et acomptes reçus	(105 605)	(105 605)	
Clients et Avances et acomptes reçus	61 963	61 963	0

6.7. Variation du besoin en fonds de roulement

	Valeur nette au 01 janvier 2020	Variation liée à l'activité	BFR lié aux Investissements			Variations	Valeur nette au 31 décembre 2020
<i>(en milliers d'euros)</i>			Exploitation	Financiers	Autres	Périmètre	
Stocks	16 088	386			-		16 474
Dépréciation	(943)	85			-		(858)
Stocks nets	15 145	471			-		15 616
Clients	80 745	(18 782)			-		61 963
Dépréciation	(2 599)	(267)			-		(2 866)
Clients nets	78 146	(19 049)			-		59 097
Créances personnel & org. Sociaux	88	100			-		188
Créances fiscales hors IS	3 411	(399)			-		3 012
Autres créances	810	(26)			-		784
Prov. autres créances	(514)	(379)			-		(893)
Fournisseurs-Avances & acomptes versés	3 890	(1 818)			-		2 072
Charges constatées d'avance	5 986	(82)			-		5 904
Autres créances	13 671	(2 604)	0	0	-	0	11 067
Total Stocks et créances d'exploitation	106 962	(21 182)	0	0	-	0	85 780
Fournisseurs	88 474	(11 233)			-		77 241
Dettes s/ acquis. d'actifs	277		(165)		-		112
Fournisseurs et comptes rattachés	88 751	(11 233)	-165	0	0	0	77 353
Dettes personnel & org. Sociaux	11 493	6 777			1		18 271
Dettes fiscales hors IS	9 816	(2 586)			-		7 230
Autres dettes	(65)	810			-		745
Total fournisseurs et autres dettes d'exploitation	109 995	(6 232)	-165	0	1	0	103 599
Besoin en fonds de roulement	(3 033)	-14 950	165	0	(1)	0	(17 819)
Impact TFI		14 950	-165				

6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de Placement	-	-
Disponibilités	35 981	30 604
Total disponibilités et valeurs mobilières de placement	35 981	30 604
Trésorerie passive	(13)	(19)
Trésorerie nette	35 968	30 585

Au 31 décembre 2020, Geoxia Participations qui centralise sur une base quotidienne les excédents de trésorerie « cash pooling » de l'ensemble des entités contrôlées détient 20,8 M€. Les sociétés des pôles Immobilier et Assurance sont exclues du « cash pooling ».

Le poste Disponibilités intègre la trésorerie de l'entité IMHOTEP pour un montant de 14,1 M€ lié à l'activité d'assurance du Groupe (cf. § 1.4.).

La trésorerie passive comprend les intérêts courus non échus.

6.9. Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2020, le capital social de Geoxia Maisons Individuelles est composé de 429 863 664 actions de valeur nominale 0,10 €, auxquelles sont rattachés 4 223 772 174 droits de vote. Ces actions se répartissent en :

- 421 545 390 actions de préférence de catégorie 1,
- 2 818 273 actions de préférence de catégorie 2,
- 4 000 001 actions de préférence de catégorie 4,
- 1 500 000 actions de préférence de catégorie 5.

Par ailleurs :

- La société a émis 10 000 BSA lors de l'assemblée générale du 15 octobre 2009. Chaque BSA donne droit à 1 action de préférence de catégorie 3. Ils sont exerçables dans une période de 45 jours à compter de la date de changement de contrôle de la société.
- La société a émis 5 000 000 Obligations Convertibles A (OC A) lors de la décision unanime des associés du 26 novembre 2013. 10 OC A donnent droit à 1 action de préférence de catégorie 1. Les OC A pourront être convertis à la date d'échéance de l'emprunt obligataire, soit le 26 novembre 2033.

6.10. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)		31/12/2019	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variation de périmètre	31/12/2020
Provisions pour litiges	(1)	2 773	722	(741)	0		2 754
Provisions pour Service Après-Vente	(2)	10 581	3 370	(4 468)	0		9 483
Provisions pour Pertes à terminaison		0		0			0
Total provisions pour risques		13 354	4 092	(5 209)	0	0	12 237
Provisions pour pensions et retraites	(3)	5 699	63	(162)			5 600
Autres provisions pour charges	(4)	438	835	(90)	0		1 183
Total provisions pour charges		6 137	898	(252)	0	0	6 783
Total général		19 491	4 990	(5 461)	0	0	19 020
Exploitation			4 945	(5 461)	0		
Financier			45				
Exceptionnel			0	0			
Total Provisions			4 990	(5 461)	0		

Provisions pour litiges (note 1)

Les provisions pour litiges correspondent principalement à des contentieux travaux sur l'activité Maisons individuelles (2,3 M€) et sur l'activité Services (0,2 M€). Ces risques sont provisionnés à partir d'une évaluation à dire d'expert, en vertu d'une décision de justice ou d'une transaction. Les

contentieux non expertisés à fin 2020 ont fait l'objet d'une analyse de risques en concertation avec nos avocats et experts internes.

Provisions pour Service Après-Vente (note 2)

Les provisions dites de « Service Après-Vente », visent à couvrir les coûts du SAV sous franchise d'assurance dans le cadre des garanties (parfait achèvement, biennale et décennale) données aux clients sur l'activité Maisons Individuelles (8,5M€) et l'activité Services (0,9 M€).

Provisions pour pensions et retraites (note 3)

La provision pour pensions et retraites concerne les engagements en matière d'indemnités de fin de carrières qui sont évalués dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode rétrospective de crédits projetés.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour la provision sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 0,50%
- Taux attendu d'augmentation future des salaires : 1%
- Taux de rotation retenu : il est déterminé en tenant compte que des seules prévisions de démission.
- Taux de mortalité : tables TF et TH 2000-2002
- Hypothèse de départ retenue : Départ volontaire à l'âge de 65 ans (sauf si défini autrement par la convention nationale collective applicable)
- Taux de charges patronales retenus en fonction des entités juridiques du Groupe

Les engagements de retraite sont uniquement constitués des indemnités versées aux salariés au moment de leur départ en retraite. Les indemnités de fin de carrière et prestations assimilées sont comptabilisées au compte de résultat lors du paiement effectif de ces sommes.

Les charges comptabilisées dans le compte de résultat au titre des indemnités de fin de carrière se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(420)	(354)
Coût financier	(44)	(75)
(Profits) pertes actuariel net comptabilisé au cours de l'exercice	8	195
Coût des services passés – Droits à prestations non acquis	-	(24)
(Profits) pertes sur réductions et liquidations	270	300
Dotations de l'exercice	(186)	42
Reprise provision relative aux Cotisations versées	285	418
Impact compte de résultat	100	460
Charges de personnel (Dot/Rep hors coût financier)	144	535
Charges financières (Coût financier)	(44)	(75)

Les montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Valeur actualisée de l'obligation	3 940	5 527
Valeur des actifs du régime	-	-
Valeur actualisée de l'obligation non financée	3 940	5 527
Profits (pertes) actuariels non comptabilisés	1 661	174
Coût des services passés non comptabilisé – droit à prestations non acquis	-	-
Passif comptabilisé au bilan	5 600	5 701

Les variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière se décomposent en :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Variations des provisions comptabilisées pour indemnités de départ en retraite au bilan de nos comptes consolidés :		
Provision pour indemnités de départ en retraite au 31 12 2019	5 700	6 161
Dotations de l'exercice	186	(42)
Reprises utilisées	(285)	(418)
Provision pour indemnités de départ en retraite au 31 12 2020	5 600	5 701

Les autres provisions pour charges (note 4)

Les autres provisions pour charges correspondent principalement à des litiges prud'homaux.

6.11. Dettes auprès de l'actionnaire

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Augmentation	Remboursement	reclassements	31/12/2020	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles en actions par l'actionnaire unique	11 569	1 741	-	-	13 310	-	-	13 310
Intérêts courus sur emprunts obligataires	10 585	25	-	-	10 610	-	-	10 610
Dettes auprès de l'actionnaire	22 154	1 766	-	-	23 920	-	-	23 920

Au 31 décembre 2020, le Poste « Dettes auprès de l'actionnaire » se décompose ainsi :

- Un emprunt obligataire de 11,6 M€ émis le 26 novembre 2013 pour un montant initial de 5 M€. Les intérêts sont capitalisés à la date anniversaire du contrat, le montant capitalisé au cours de l'exercice s'élève 1 741 K€. Cet emprunt est remboursable à l'échéance du contrat d'émission des OC A, soit le 26 novembre 2033, ou en cas de changement de contrôle du Groupe.
- Les intérêts courus de 10,6 M€ se décomposent en :
 - 10,4 M€ sur l'emprunt obligataire de 42 M€ émis en 2009 et dont le nominal a été intégralement converti en capital depuis le 4 avril 2011. Ces intérêts ne seront remboursables qu'à l'échéance du contrat initial d'émission de la dette, soit le 15 octobre 2029, ou en cas de changement de contrôle du Groupe ;
 - 0,2 M€ sur l'emprunt obligataire de 5 M€ émis en 2013. Ces intérêts ne seront remboursables qu'à l'échéance du contrat d'émission des OC A, soit le 26 novembre 2033, ou en cas de changement de contrôle du Groupe.

6.12. Dettes vis-à-vis des tiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sociales	18 271	11 493
Dettes fiscales	7 231	9 817
Autres dettes	585	(214)
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisations	160	149
Total Autres Dettes	26 247	21 245

Les Autres dettes à plus d'un an, d'un montant de 3,5 M€, se rapportent au différé de paiement obtenu sur les dettes sociales du 1er confinement (cf. paragraphe 2.1).

Les Autres dettes sont à moins d'un an.

7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

7.1. Chiffres d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Ventes de maisons (activité CMI)/ Services	239 402	318 360
Produits d'activités annexes	2 836	3 250
Total Chiffres d'affaires	242 238	321 610

7.2. Achats consommés

	2020	2019
Achat matières premières fournitures et autres approvisionnements	56 465	77 640
Achats de marchandises	6 176	9 746
Autres achats	91 728	115 954
Autres charges externes	20 625	24 711
Locations et charges locatives	7 049	7 111
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	5 992	8 725
Variation de stocks matières premières fournitures et autres approv.	591	189
Variation stocks de marchandises	161	(21)
Total achats consommés	188 787	244 055

7.3. Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Rémunération du Personnel	45 274	51 884
Charges sociales	17 333	21 815
Autres charges de personnel	709	1 076
Participation des salariés	0	9
Total charges de personnel	63 316	74 784

7.4. Variation nette des amortissements et provisions

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Immobilisations incorporelles et corporelles	(2 872)	(2 992)
Actifs circulants	(551)	(619)
Risques et charges	518	991
En résultat d'exploitation	(2 905)	(2 620)
Immobilisations financières	8	
Effet de l'actualisation des IFC	(44)	(83)
En résultat financier	(36)	(83)
Immobilisations incorporelles et corporelles	(39)	(93)
Risques et charges	0	560
Actifs circulants	-	-
En résultat exceptionnel	(39)	467
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(96)	(96)
Impact de la variation nette des amortissements et provisions	(2 980)	(2 236)

7.5. Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Intérêts et produits financiers	128	185
Intérêts et charges financières	(364)	(334)
Intérêts courus sur emprunts obligataires	(1 766)	(1 532)
Produits nets sur cession de VMP	0	0
Effet de l'actualisation des IFC	(44)	(83)
Autres	8	
Total résultat financier	(2 038)	(1 764)

7.6. Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Plus ou moins values nettes sur cessions d'immobilisations	(23)	1 335
Dotations ou reprises nettes de provisions	(39)	467
Autres produits exceptionnels	22	23
Autres charges exceptionnelles	(1 075)	(748)
Total résultat exceptionnel	(1 115)	1 077

Flux nets de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Flux net sur cessions d'immobilisations d'exploitation	0	1 724
Flux net sur cessions d'immobilisations de titres	0	0
Impact TFT	0	1 724

Le résultat exceptionnel 2020 est principalement constitué des charges engagées dans le cadre de la crise COVID (matériel, équipement, gestion de crise).

7.7. Impôt sur les bénéfices

Détail des impôts sur les bénéfices et preuve d'impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Résultat net d'ensemble	(14 398)	(16 551)
Impôt sur les bénéfices	4 068	(10 492)
<i>dont impôts différés</i>	<i>4 068</i>	<i>(10 492)</i>
<i>dont impôt sur les sociétés</i>		<i>0</i>
Résultat brut d'ensemble	(18 466)	(6 059)
Charge d'impôt théorique	5 170	1 940
Différence entre la charge d'impôt théorique et l'impôt sur les bénéfices	1 102	12 432
Différences liées aux taux d'imposition	674	371
Différences permanentes	85	0
Déficit de l'exercice non activé	0	1 755
Désactivation des déficits antérieurs	343	10 306
Différence entre la charge d'impôt théorique et l'impôt sur les bénéfices	1 102	12 432

Les projections financières ont donné lieu à l'activation d'impôts différés au niveau Groupe pour un montant de 4,1 M€ (cf. 3.13).

Les différences liées aux taux d'imposition correspondent à l'impact de la baisse de taux de l'impôt sur les sociétés prévue dans le cadre des lois de finance.

Impôts exigibles

	31/12/2019	Variation liée à l'activité	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Créances Etat, Impôt sur les bénéfices	2 215	(110)	(1 759)	-	346
Dettes Etat, Impôt sur les bénéfices	1 759	0	(1 759)	-	0
Variation Impôts sur les bénéfices	456	(110)	-	-	346
Impact TFT		110			

Analyse des actifs et passifs différés

	31/12/2019	Variation liée à l'activité	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Provision pour retraites	1 472	(72)			1 400
Location financement	(85)	17			(68)
Provisions réglementées	(290)	19			(271)
Autres différences temporaires	586	(89)			497
Impôts différés sur participations financières	(1 516)	52			(1 464)
Sursis d'imposition	0	-			-
Déficits fiscaux	2 730	4 140			6 870
Total impôt différés actifs nets	2 896	4 067	-	-	6 963

	31/12/2019	Variation liée à l'activité	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Impôts différés - actif	2 896	4 067	(0)	-	6 963
Impôts différés - passif	1	0	(0)	-	0
Variation Impôts sur les bénéfices	2 895	4 067	-	-	6 963

8. AUTRES INFORMATIONS

8.1. Information sectorielle

Exercice 2020	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
Chiffre d'affaires	212 719	27 711	75	1 733	0	242 238
Résultat d'exploitation	(13 181)	(996)	35	(1 026)	(49)	(15 217)

Exercice 2019	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
Chiffre d'affaires	289 508	30 312	(27)	1 813	4	321 610
Résultat d'exploitation	(3 197)	(1 488)	(62)	(582)	53	(5 276)

Exercice 2020	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
BFR lié à l'activité	(6 636)	(1 431)	(11 307)	1 430	125	(17 819)
Immobilisations Corporelles	3 931	361	1	1 930	0	6 223

Exercice 2019	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
BFR lié à l'activité	8 041	(1 986)	(11 181)	2 003	125	(2 998)
Immobilisations Corporelles	4 674	401	1	2 135	0	7 211

8.2. Engagements hors bilan

Droit individuel à la formation :

La loi n°2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie et au dialogue social modifiant les articles L933-1 à L933-6 du code du travail, ouvre pour les salariés bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée de droit privé, un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures minimum par an, cumulable sur une période de six ans (plafonné à 120 heures).

A compter du 1^{er} janvier 2015, le Compte de Personnel de Formation (CPF) se substitue au DIR et permet à chaque salarié tout au long de sa carrière de bénéficier d'un droit individuel à la formation dont le cumul passera, pour son maximum, de 120 à 150 heures de formation sur 9 ans (20 heures par an les 6 premières années puis 10 heures par an pendant les 3 années suivantes).

Les droits à DIF des salariés sont conservés et continuent à exister à côté du CPF.

Le suivi du volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF et du CPF ainsi que le suivi du volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande sont désormais décentralisés et consultables par l'intermédiaire d'un portail internet accessible par les seules titulaires d'un compte CPF.

Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Dans le cadre de son activité, le Groupe Geoxia bénéficie de plusieurs garanties et cautions de la part des banques et d'autres garants, notamment :

- D'engagements reçus de la part d'organismes financiers pour la garantie de paiement au bénéfice des sous-traitants. Cette garantie obligatoire sur le marché de la construction vise à couvrir les sous-traitants en cas de défaut de paiement, moyennant une redevance calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.
- De garanties de livraison dans le cadre de l'activité de construction de maisons individuelles,
- De garanties bancaires à première demande émises par des établissements financiers au bénéfice de garants du Groupe, dans le cadre de l'activité de construction de maisons individuelles.

8.3. Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas donnée car le nombre limité de dirigeant permettrait d'identifier leur situation individuelle.

8.4. Transactions conclues avec des parties liées

Aucune transaction significative non conclue à des conditions normales de marché avec une partie liée n'est à signaler au titre de l'exercice.

8.5. Effectifs moyens

Statuts	31/12/2020	31/12/2019
CADRE	203	219
ETAM	452	480
OUVRIER	302	344
VRP	252	275
Total	1 209	1 318

8.6. Honoraires des commissaires aux comptes

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020		
	Auditinvest	E&Y	Total
Contrôle légal des comptes individuels et consolidés	37,5	303,1	340,7

8.7. Évènements postérieurs à la clôture

Néant.

GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES
Société par Actions Simplifiée au capital de 42.986.366,40 €
Siège Social : 3 rue Joseph Monier – 92500 RUEIL MALMAISON
389 002 767 RCS NANTERRE

RAPPORT DE GESTION UNIQUE DU DIRECTOIRE
(Comptes sociaux et consolidés)
EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2020

Chers associés,

Conformément aux dispositions du Code de commerce et des statuts, nous vous présentons le présent rapport de gestion unique afin de :

- D'une part, vous rendre compte de la situation et de l'activité de la Société durant l'exercice clos au 31 décembre 2020 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice,
- D'autre part, vous présenter les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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

I – PRESENTATION GENERALE DU GROUPE

1 – Les différentes activités

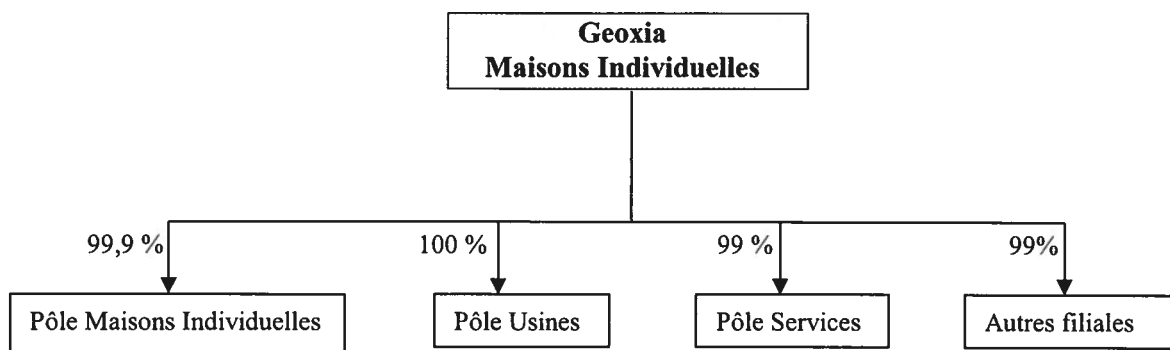
Le Groupe Geoxia est organisé autour de plusieurs métiers, à savoir :

- La construction de maisons individuelles,
- Les services (valorisation de l'habitat, expertise),
- Le développement des réseaux de vente (partenariats),
- La technologie (innovation et conception),
- Les assurances.

2 – La stratégie du Groupe

Depuis 2013, la stratégie du groupe s'appuie sur la refonte de l'offre de ses marques nationales, adossée à une politique d'investissement marketing renforcée sur des médias nationaux, et sur une extension progressive du réseau d'implantations commerciales.

3 – Organigramme



II – DIRECTION – CONTROLE – ACTIONNARIAT

1 – Direction de la société

a) Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants :

- La société François IV Holding, représentée par Monsieur Robert DAUSSUN,
- Madame Stéphanie CASCIOLA,
- Monsieur Yves GOBLET,
- Madame Sandrine IGEL.

La Présidence du Conseil de Surveillance est assurée par la société François IV Holding, représentée par Monsieur Robert DAUSSUN.

b) Directoire

Le Directoire est composé des membres suivants :

- Monsieur Olivier BERSIHAND, Président du Directoire
- Monsieur Davy COURVOISIER
- Madame Anne POITTE
- Monsieur Christophe RAVEAU
- Madame Christine VIDART

c) Rémunération des Dirigeants

La rémunération des Dirigeants n'est pas communiquée afin de ne pas divulguer d'informations individuelles, personnelles et confidentielles.

2 – Contrôle de la société

a) Commissaires aux comptes

Le contrôle de la Société est assuré par la société **Ernst & Young et Autres**, Société par Actions Simplifiée à capital variable, identifiée sous le numéro 344 366 315 RCS Nanterre, dont le siège social est situé 1-2 Place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE commissaire aux comptes titulaire, ainsi que la société **AUDITINVEST**, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire.

b) Observations du Comité Social et Economique (CSE)

Le Comité Social et Economique (CSE) n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L.2323-8 du Code du travail.

c) Conventions réglementées

Lecture est donnée du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce.

3 – Actionnariat

Le capital de la Société est détenu à 93,41% par les fonds FCPR White Stone III (30,45%), FCPR White Stone V (16,50%) et FCPR Geoxia Invest (46,46%), représentés par la société de gestion LBO France Gestion.

- Opérations réalisées dans le cadre des options de souscription ou d'achat d'actions

En conformité avec les dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a ni décidé ni mis en œuvre de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

- Opérations concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés et/ou dirigeants

En conformité avec les dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, nous vous précisons que la Société n'a, au cours de l'exercice écoulé, procédé à aucune attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre, au profit de salariés et de mandataires sociaux.

- Opérations concernant le rachat par la société de ses propres actions

En conformité avec les dispositions de l'article L.225-211 du Code de commerce, nous vous précisons que la Société n'a, au cours de l'exercice écoulé, procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

III – RAPPORT D'ACTIVITE

1 - Faits marquants de l'exercice

a) Évolution de l'activité

Alors que le Groupe s'inscrivait pour 2020 dans une dynamique de croissance et de rentabilité opérationnelle, la crise sanitaire a notoirement marqué le marché de la construction individuelle en général, et l'activité du Groupe au 2ème trimestre 2020.

Ainsi, au titre de l'exercice 2020, le chiffre d'affaires s'établit à 242,2 M€, en retrait de 25% par rapport à l'année précédente.

Le résultat d'exploitation s'établit à (15,2) M€, réparti pour (13,2) M€ sur l'activité de Maisons Individuelles, (1,0) M€ sur l'activité Services/ rénovation et (1,0) M€ sur l'activité de Production.

Le résultat net est en amélioration à (14,4) M€, contre (16,6) M€ en 2019.

b) Respect des engagements financiers du Groupe

À ce jour, suite au remboursement de l'intégralité du prêt FDES effectué en 2017, le Groupe n'a plus de ratios financiers à respecter.

c) Activités sociétaires de la Société

Le 3 juin 2020, le Conseil de Surveillance de la Société a nommé comme membre du Directoire pour une durée indéterminée Madame Christine VIDART, Directrice Administrative et Financière.

2 – Performances commerciales et opérationnelles

En termes de situation économique :

Le marché de la construction individuelle a été notoirement marqué par la crise sanitaire au cours de l'année 2020.

La contrainte de confinement liée à la crise sanitaire a créé un élan majeur de la population pour l'habitat en maisons individuelles. Ainsi, le volume de prospects a atteint un niveau sans précédent en 2020. A la sortie du confinement 2/3 des recherches immobilières concernaient des maisons, contre 50% avant. La présence d'espaces extérieurs devient un critère essentiel pour les potentiels acheteurs.

L'activité commerciale de la construction de maisons individuelles en France a cependant reculé de 8,5% en 2020, pour atteindre 114 900 ventes (source Markemétron). Cette évolution a principalement pour origine les mesures sanitaires de confinement ayant limité les interactions sociales et donc la vente des maisons auprès des clients.

En parallèle, les critères d'octroi de financement ont été durcis par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) en cours d'année 2020, malgré des taux de crédit qui demeuraient attractifs. Un léger assouplissement des critères est intervenu fin 2020 dont les effets porteront sur l'année 2021.

L'activité gestion de la construction de maisons individuelles en 2020 a subi un allongement des délais administratifs des dossiers de construction de maisons individuelles. En effet, le 1er confinement intervenu au 2ème trimestre 2020 a été marqué par l'arrêt de l'activité des administrations instruisant les dossiers de permis de construire et des offices notariaux organisant les ventes de terrains.

En outre, sur le plan réglementaire, le secteur a connu également des évolutions importantes qui ont donné lieu à un allongement moyen des délais de la phase gestion principalement. Ainsi, des études de sol ont été localement rendues obligatoires en application de la loi Elan depuis le 10/08/2020, et l'application de la RE2020, prévue initialement au 01/07/2021, n'a été que tardivement reportée au 01/01/2022.

En tant qu'acteur :

Cette crise sanitaire s'est traduite, d'un point de vue opérationnel, par un arrêt complet de toute activité Métier sur le mois de mars 2020, puis une reprise progressive de l'activité Travaux et Commerce dans les semaines qui ont suivi.

Dans ce contexte, GEOXIA a accentué :

- Le plan de renouvellement et de repositionnement de ses gammes Maisons Phénix et Maison Familiale, conduisant au relèvement du prix moyen des maisons,
- Le virage commercial stratégique initié en 2019, en s'orientant majoritairement vers une clientèle plus robuste et moins sensible aux aléas fiscaux,
- La reprise progressive de l'activité travaux dès le mois d'avril 2020, dans le respect des gestes barrières.

3 – Activité et résultat opérationnel

a) Activité du Groupe

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 242 238 K€ au titre de l'exercice 2020 et se répartit comme suit :

<i>Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)</i>	2020	2019	Variation 2020/ 2019	Variation 2020/ 2019 (Taux de variation)
Maisons Individuelles	212 719	289 508	(76 789)	-26,5%
Services	27 711	30 312	(2 601)	-8,6%
Immobilier	75	(27)	102	-377,8%
Usines	1 733	1 813	(80)	-4,4%
Assurances	0	4	(4)	-100,0%
Total	242 238	321 610	(79 372)	-24,7%

Le résultat d'exploitation du Groupe ressort à – 15 217 K€ :

<i>Résultat d'exploitation (en milliers d'euros)</i>	2020	2019	Variation 2020/ 2019	Variation 2020/ 2019 (Taux de variation)
Maisons Individuelles	(13 181)	(3 197)	(9 984)	> à 100%
Services	(996)	(1 488)	492	-33,1%
Immobilier	35	(62)	97	> à 100%
Usines	(1 026)	(582)	(444)	> à 100%
Assurances	(49)	53	(102)	> à 100%
Total	(15 217)	(5 276)	(9 941)	> à 100%

b) Activité de la Société

GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES a exercé une triple activité en 2020 :

- Une activité de holding
GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES est plus particulièrement la holding du pôle « Maisons Individuelles ». A ce titre, elle contrôle en direct plus de 99 % (100 % directement et indirectement) du capital des filiales opérationnelles régionales.
- Une activité de conseil, d'assistance et services externalisés auprès de ses filiales
Cette activité a généré pour l'exercice clos le 31/12/2020, un Chiffre d'Affaires (« C.A. ») net total de 22.396 K€ contre un C.A. de 25.023 K€ l'exercice précédent, et se décomposant comme suit :
 - Assistance aux filiales 15.186 K€
 - Refacturations DO & Garanties financières 4.582 K€
 - Refacturations diverses aux filiales 2.270 K€
 - Autres produits des activités 358 K€

Ce chiffre d'affaires provient principalement :

- Des contrats de conseil, d'assistance et de prestations de services externalisés conclus entre GEOXIA MI et ses filiales. Aux termes de ces contrats, GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES a fourni à ses filiales son assistance, ses conseils et des prestations externalisés dans les domaines suivants : l'élaboration de la stratégie et de la politique du Groupe, sur le plan commercial, dans les domaines des finances, du contrôle de gestion, de la comptabilité et de la fiscalité, dans les domaines juridique et administratif, dans les domaines informatiques, dans le domaine des ressources humaines et sur le plan de la direction des principaux pôles opérationnels.
Au 31/12/2020, GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES a facturé à ses filiales au titre de ces contrats une somme de 15.186 K€ HT, contre 15.876 K€ HT l'exercice précédent.
- De la refacturation à ses filiales des coûts des assurances et garanties imputables à celles-ci, pour un montant de 4.582 K€
- Des refacturations de frais divers à des sous-filiales, pour un montant de 2.270 K€
- Une activité de développement des réseaux de ventes (partenariats)
Cette activité a généré pour l'exercice clos le 31/12/2020 un C.A.net total de 319 K€ HT, contre un C.A de 344 K€ l'exercice précédent.

c) Activité des filiales et participations.

- L'activité Maisons Individuelles

L'activité des sociétés de Maisons Individuelles par région se décompose principalement en :

	Nombre de livraisons		Chiffre d'affaires HT en K€		Résultat Net en K€	
	Réalisation sur 2020	Réalisation sur 2019	2020	2019	2020	2019
GEOXIA CENTRE EST	24	59	3 801	5 135	-2 343	-2 371
GEOXIA ILE DE FRANCE	422	626	43 080	66 882	-2 867	-946
GEOXIA LANGUEDOC ROUSSILLON	5	5	1 464	852	-468	-638
GEOXIA MEDITERRANEE	81	113	10 182	11 716	-1 951	-2 443
GEOXIA MIDI PYRENEES	100	166	10 526	14 220	-1 547	-1 842
GEOXIA NORD OUEST	897	1 325	84 086	124 266	-5 316	1 099
GEOXIA OUEST	271	288	30 405	35 403	-2 654	-694
GEOXIA RHONE ALPES	181	196	27 097	28 491	-242	-1
Total	1981	2 778	210 641	286 965	-17 388	-7 837



- Les autres secteurs d'activité

Le tableau ci-dessous récapitule les chiffres d'affaires et résultats des autres branches d'activités et des autres filiales de GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES.

Les résultats déficitaires des sociétés têtes de pôle sont liés aux résultats de leurs filiales lorsqu'ils sont eux-mêmes déficitaires et plus précisément aux provisions pour dépréciation des participations concernées.

Sociétés Pôles	Filiales	C.A K€	Résultat 2020 K€
Filiales de Geoxia Maisons Individuelles			
pôle Services :			
	SFTS (snc)	5 665	129
	Phenix	22 046	-1 317
	Evolution (snc)		
Pôle Immobilier:			
	Logindi	75	3
	Développemen		
	Geoxia	0	13
	Immobilier		
Geoxia Ingenierie		1	76
Pôle Technologie :			
	geoxia	669	-812
	Composants		
	Phenix Metal	1 064	-334
	Industrie (SAS)		
Geoxia Management		0	16
Imhotep (SA)		0	-8

4 - Activité en matière de recherche et de développement

La Société n'a pas engagé de frais au titre de dépenses de recherche et développement au cours de l'exercice.

5 – Filiales, participations et succursales

Les filiales, participations et succursales de la Société, ayant une indépendance d'exploitation, sont les suivantes :

1. GEOXIA CENTRE EST,
2. GEOXIA ILE DE FRANCE,
3. GEOXIA LANGUEDOC ROUSSILLON,
4. GEOXIA MEDITERRANEE,
5. GEOXIA MIDI PYRENEES,
6. GEOXIA NORD OUEST,
7. GEOXIA OUEST,
8. GEOXIA RHONE ALPES,
9. PHENIX METAL INDUSTRIE,
10. GEOXIA COMPOSANTS,
11. GEOXIA INGENIERIE,

12. PHENIX EVOLUTION,
13. SFTS,
14. GEOXIA PARTICIPATIONS,
15. GEOXIA MANAGEMENT,
16. GEOXIA RESSOURCES,
17. GEOXIA IMMOBILIER,
18. CDI,
19. LOGINDI DEVELOPPEMENT,
20. IMHOTEP ASSURANCES.

6 - Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La société Geoxia Maisons Individuelles a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur l'ensemble de ses déclarations fiscales sur la période du 01/01/2017 au 31/12/2018, ainsi que sur la période du 01/01/2011 au 31/12/2016 à hauteur des déficits d'ensemble du Groupe fiscalement intégré reportés sur la période vérifiée. Le contrôle s'est achevé en date du 26/03/2021.

Le Groupe a reçu une proposition de rectifications à la suite, en cours d'analyse par la Direction Fiscale.

Renouvellement du mandat d'administrateur unique de la société GEOXIA RESSOURCES

Le 2 juillet 2020, le Conseil de Surveillance de la Société a approuvé la proposition de nommer Monsieur Patrice KALFON en qualité de Contrôleur de gestion de la société GEOXIA RESSOURCES, pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Le 3 juillet 2020 le Conseil de Surveillance de la Société a approuvé la proposition de renouvellement du mandat de Monsieur Olivier BERSIHAND comme administrateur unique de la société GEOXIA RESSOURCES et ce, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

7 - Évolution prévisible et perspectives d'avenir sur 2021

Le budget pluriannuel 2020-2024, établi au 2nd semestre 2020, prévoit un retour en 2021 au niveau d'activité 2019.

Cet objectif sera porté par le stock de maisons restant à construire au 31 décembre 2020, nettement supérieur aux exercices précédents, compte tenu des effets de la crise sanitaire décrits ci-dessus.

Il permet d'aborder l'année 2021 de manière confiante malgré la poursuite de la crise sanitaire.

En outre, conformément à son plan stratégique et grâce à son portefeuille de marques nationales, le Groupe poursuivra sur 2021 son rééquilibrage entre les différents segments de marché afin de réduire son exposition à la primo accession sociale.

8 – Principaux risques et incertitudes

Dans le cadre de son activité, le Groupe est soumis à l'obligation de souscrire et délivrer les assurances suivantes :

- Garanties de livraison,

- Assurance dommage-ouvrage,
- Assurance responsabilité décennale,
- Garantie de paiement des sous-traitants.

Hormis les risques pesant sur l'obtention de ces assurances et sur l'évolution du marché de la construction de maisons individuelles, le Groupe estime ne pas être exposé à des risques particuliers.

Pour faire face au contexte exceptionnel de la crise sanitaire, le Groupe a opté pour un différé de paiement de ses dettes sociales générées durant le 1er confinement, conformément aux dispositifs proposés par l'Etat, d'un montant de 9,7 millions d'euros. Lors de sa commission du 24/09/2020, la CCSF (Commission départementale des Chefs des Services Financiers) a rendu un avis favorable à l'étalement du remboursement de cette dette de manière linéaire sur une période de 24 mois, allant du 25/10/2020 au 25/09/2022.

Sur la base de la situation de trésorerie au 31 décembre 2020, le Groupe bénéficie d'un niveau de trésorerie suffisant pour faire face à ses engagements et financer ses besoins opérationnels.

Afin de conforter sa position de trésorerie lors du creux annuel et saisonnier de septembre, le Groupe envisage le recours à une ligne de trésorerie externe à court/ moyen terme dont le montant reste à préciser.

Le Groupe n'ayant pas d'activité à l'international, il n'est pas exposé à un risque de change significatif.

Le risque de taux d'intérêt est également limité compte tenu de l'absence d'endettement du Groupe.

La pandémie COVID 19 étant toujours présente lors de l'arrêt des comptes, le Groupe reste attentif sur les conséquences à venir.

9 - Pratiques anticoncurrentielles

Conformément aux dispositions de l'article L. 464-2, I al. 5 du Code de commerce, nous vous indiquons que le Conseil de la concurrence n'a prononcé à l'encontre de notre Société aucune injonction ou sanction pécuniaire pour des pratiques anticoncurrentielles.

10 – Information des salariés sur une augmentation de capital

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la Société informera ses salariés lors d'une éventuelle augmentation de capital en numéraire.

VII – EXAMEN DES COMPTES

1 – Comptes sociaux

- Règles et méthodes comptables

Nous vous précisons que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les mêmes formes et les mêmes méthodes que l'exercice antérieur.

- Examen des comptes

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Le montant total net du bilan au 31 décembre 2020 s'élève, après prise en compte notamment de provisions pour dépréciation, à 172.247.761 € contre 177.236.523 € pour l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires s'est élevé à 22.715.210 € contre 25.366.576 € pour l'exercice précédent.

Les autres produits d'exploitation de l'exercice représentent 8.472.807 € contre 9.336.553 € l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 28.183.843 € contre 32.873.698 € pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 3.004.175 € contre 1.829.432 € pour l'exercice précédent.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du solde de -15.740.869 € des produits et frais financiers, il s'établit à -17.196.723 € contre -3.041.123 € pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- Du résultat exceptionnel de -702.143 €,
- De l'impôt sur les sociétés de -277.987 €,

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se soldent par une perte de 17.620.880 € contre une perte de 1.857.545 € pour l'exercice précédent.

- Proposition d'affectation du résultat

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés, lesquels font apparaître une perte de 17.620.880 €, Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice, soit 17.620.880 €, en totalité au compte « Report à Nouveau ».

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 39.340.760 € pour un capital social de 42.986.366 €.

- Information sur les dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243bis du Code général des impôts, nous vous informons qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

- Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément à l'article 223 quarter du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 16.949 € non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code, correspondant à des amortissements excédentaires pratiqués par la société.

- Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients

Vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et clients pour les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice 2020 :

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre des factures concernées	206	82	55	9	122	268
Montant total des factures concernées (TTC)	3 785 692	570 026	125 422	67 310	452 664	1 215 422
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)*	13,38%	2,01%	0,44%	0,24%	1,60%	4,30%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)**						
* Montant total des achats de l'exercice (TTC)	28 295 623					
** Chiffres d'affaires TTC de l'exercice						
TOTAL FOURNISSEURS	5 001 114					

	Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre des factures concernées	350	12	30	2	34	78
Montant total des factures concernées (TTC)	2 765 010	110 709	455 225	1 187	179 733	746 854
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)*						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)**	7,39%	0,30%	1,22%	0,00%	0,48%	2,00%
* Montant total des achats de l'exercice (TTC)	37 395 850					
** Chiffres d'affaires TTC de l'exercice						
TOTAL CLIENTS	3 511 864					

2 – Comptes consolidés du Groupe

- Règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés de GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES et de ses filiales (“le Groupe”) sont établis en conformité avec les principes comptables généralement admis en France et les règles et méthodes relatives aux comptes consolidés (Règlement n° 99-02 du Comité de la réglementation comptable).

Les états financiers consolidés regroupent, par intégration globale, les comptes de toutes les filiales significatives dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif. L’intégration globale permet de prendre en compte, après élimination des opérations et résultats internes, l’ensemble des actifs, passifs et éléments du compte de résultat des sociétés concernées, la part des résultats et des capitaux propres revenant aux sociétés du Groupe. Le Groupe applique, sauf exception mentionnée, les méthodes préférentielles.

Les sociétés dans lesquelles GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. L’influence notable sur une entreprise est présumée dès lors que l’entreprise consolidante dispose, directement ou indirectement, d’une fraction des droits de vote dans cette entreprise au moins égale à 20 %, mais n’en conférant pas le contrôle.

Les états financiers des sociétés incluses dans la consolidation sont préparés selon le Plan Comptable Général en vigueur en France, tel qu’intégré au Code de Commerce.

- Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES et de ses filiales, établis au 31 décembre 2020, regroupent les comptes des sociétés dont la liste est donnée ci-après (21 sociétés) :

Holding :

- GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES

Filiales :

- GEOXIA CENTRE EST,
- GEOXIA ILE DE FRANCE,
- GEOXIA LANGUEDOC ROUSSILLON,
- GEOXIA MEDITERRANEE,
- GEOXIA MIDI PYRENEES,
- GEOXIA NORD OUEST,
- GEOXIA OUEST,
- GEOXIA RHONE ALPES,
- PHENIX METAL INDUSTRIE,
- GEOXIA COMPOSANTS,
- GEOXIA INGENIERIE,
- PHENIX EVOLUTION,
- SFTS,
- GEOXIA PARTICIPATIONS,
- GEOXIA MANAGEMENT,
- GEOXIA RESSOURCES,
- GEOXIA IMMOBILIER,
- CDI,
- LOGINDI DEVELOPPEMENT,
- IMHOTEP ASSURANCES.

- Examen des comptes consolidés 2020

Le montant total du bilan consolidé au 31 décembre 2020 s'élève à 161.569 K€ contre 182.826 K€ pour l'exercice précédent.

A l'actif figurent :

- L'actif immobilisé pour 32.499 K€ contre 40.149 K€ pour l'exercice précédent,
- L'actif circulant pour 129.070 K€, contre 142.677 K€ pour l'exercice précédent.

Au passif figurent :

- Les capitaux propres et intérêts minoritaires pour 15.009 K€, contre 29.407 K€ pour l'exercice précédent,
- Les provisions pour risques et charges pour 19.020 K€, contre 19.491 K€ pour l'exercice précédent,
- Les dettes auprès de l'actionnaire s'élèvent à 23.920 K€ contre 22.154 K€ pour l'exercice précédent,
- Les dettes vis-à-vis des tiers pour 127.540 K€, contre 133.928 K€ pour l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 247.673 K€ contre 324.882 K€ pour l'exercice précédent dont :

- Un chiffre d'affaires consolidé de 242.238 K€, contre 321.610 K€ pour l'exercice précédent,
- Des « Autres produits » pour 5.435 K€, contre 3.272 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -15.217 K€, contre -5.276 K€ pour l'exercice précédent.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du solde de -2.038 K€ des produits et frais financiers, il s'établit à -17.255 K€ contre -7.040 K€ pour l'exercice précédent.

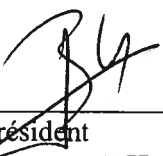
Après prise en compte :

- Du résultat exceptionnel de -1.115 K€, contre 1.077 K€ pour l'exercice précédent,
- De l'impôt sur les sociétés de 4.068 K€, contre -10.492 K€ pour l'exercice précédent,
- D'une quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence de 0 K€, comme pour l'exercice précédent,
- De la dotation aux amortissements des écarts d'acquisition de -96 K€, comme pour l'exercice précédent,

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se soldent par une perte consolidée de 14.398 K€, contre une perte consolidée de 16.551 K€ pour l'exercice précédent.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux et consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 tels qu'ils vous ont été présentés.

Votre Président vous invite, après la lecture des rapports établis par vos Commissaires aux Comptes, à adopter les propositions qui vous sont soumises.



Le Président
Olivier BERSIHAND

AUDITINVEST

ERNST & YOUNG et Autres

Geoxia Maisons Individuelles

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

AUDITINVEST
7, rue Henri Rochefort
75017 Paris
S.A.S. au capital de € 10 000
750 913 170 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Geoxia Maisons Individuelles

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Geoxia Maisons Individuelles,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Geoxia Maisons Individuelles relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

- La note 3.11 de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à la comptabilisation des provisions pour risques et charges. Notre appréciation des provisions s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les risques, sur une revue approfondie des risques identifiés et des estimations retenues, et sur un examen des événements postérieurs venant corroborer ces estimations. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces estimations.
- La note 3.12 de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités d'application de la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge brute pour l'activité des maisons individuelles. L'estimation du résultat à l'avancement sur les chantiers au 31 décembre 2020 a été effectuée sur la base des derniers budgets actualisés à la clôture.
- La note 3.13 de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables relatives à l'imposition différée. Au 31 décembre 2020, le groupe a comptabilisé des actifs d'impôts différés à hauteur de M€ 4,1 correspondant à des déficits fiscaux reportables générés par le groupe fiscalement intégré formé par Geoxia Maisons Individuelles et ses filiales éligibles au régime de l'intégration fiscale lors de cet exercice et des exercices antérieurs. La comptabilisation de ces actifs se fonde sur des prévisions de résultats fiscalement imposables réalisées par la direction du groupe. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les principales hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats imposables.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

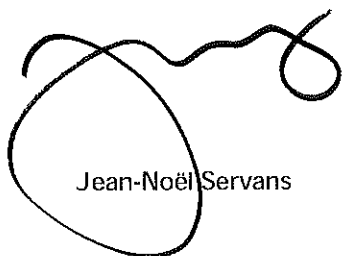
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris et Paris-La Défense, le 25 mai 2021

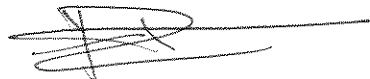
Les Commissaires aux Comptes

AUDITINVEST

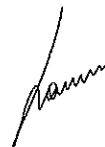
ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Noël Servans



Yves Decrette



Romain Lancher

1. BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF			
Actif immobilisé			
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles	(note 6.1)	13 538	14 501
Ecart d'acquisition	(note 6.1)	523	619
Immobilisations corporelles	(note 6.2)	6 223	7 211
Immobilisations financières	(note 6.3)	12 215	17 818
Titres mis en équivalence	(note 6.4)	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		32 499	40 149
Actif circulant			
Stocks et en-cours	(note 6.5)	15 616	15 145
Clients et comptes rattachés	(note 6.6)	59 097	78 146
Impôts différés	(note 7.7)	6 963	2 896
Impôts sur les bénéfices	(note 7.7)	346	2 215
Autres créances et compte de régularisation	(note 6.7)	11 067	13 671
Valeurs mobilières de placement	(note 6.8)	-	-
Disponibilités	(note 6.8)	35 981	30 604
TOTAL ACTIF CIRCULANT		129 070	142 677
TOTAL DE L'ACTIF		161 569	182 826
PASSIF			
		31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres			
Capital	(note 6.9)	42 986	42 986
Primes liées au capital		42 529	42 529
Réserves consolidées		(56 108)	(39 557)
Résultat consolidé		(14 398)	(16 551)
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)		15 009	29 407
Intérêts minoritaires		-	-
CAPITAUX PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES		15 009	29 407
Provisions			
Provisions pour risques	(note 6.10)	12 237	13 354
Provisions pour charges	(note 6.10)	6 783	6 137
TOTAL DES PROVISIONS		19 020	19 491
Dettes auprès de l'actionnaire			
Emprunts obligataires convertibles en actions par l'actionnaire unique	(note 6.11)	23 920	22 154
Dettes auprès de l'actionnaire		23 920	22 154
Dettes vis-à-vis des tiers			
Emprunts et dettes financières assimilées		20	18
Fournisseurs et comptes rattachés	(note 6.7)	77 353	88 751
Impôts différés	(note 7.7)	0	1
Impôts sur les bénéfices	(note 7.7)	-	1 759
Autres dettes	(note 6.12)	26 247	21 245
Total des dettes vis-à-vis des tiers		103 620	111 774
TOTAL DETTES		127 540	133 928
TOTAL DU PASSIF		161 569	182 826

2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Compte de résultat (en milliers d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
Chiffres d'affaires	(note 7.1)	242 238	321 610
Autres produits d'exploitation		5 435	3 272
Achats consommés	(note 7.2)	(188 787)	(244 055)
Charges de personnel	(note 7.3)	(63 316)	(74 784)
Autres charges d'exploitation		(3 927)	(4 203)
Impôts et taxes		(3 955)	(4 496)
Variations nettes des amortissements et des provisions	(note 7.4)	(2 905)	(2 620)
RESULTAT D'EXPLOITATION		(15 217)	(5 276)
Charges et produits financiers	(note 7.5)	(2 038)	(1 764)
RESULTAT COURANT DES ENTREPRISES INTEGREES		(17 255)	(7 040)
Charges et produits exceptionnels	(note 7.6)	(1 115)	1 077
Impôt sur les bénéfices	(note 7.7)	4 068	(10 492)
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES		(14 302)	(16 455)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(96)	(96)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		(14 398)	(16 551)
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET (PART DU GROUPE)		(14 398)	(16 551)

3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Tableau de Flux de trésorerie consolidé (en milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées		(14 398)	(16 551)
Elimination des amortissements et provisions	(note 7.4)	2 515	1 713
Elimination de la variation des impôts différés	(note 7.7)	(4 067)	10 492
Elimination des plus ou moins values de cession	(note 7.6)	6	(1 335)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(note 6.4)	-	0
Marge brute d'autofinancement		(15 944)	(5 681)
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Variation du Besoin net en fonds de roulement lié à l'activité	(note 6.7)	14 947	(9 854)
Impôts sur les sociétés décaissés	(note 7.7)	113	3 394
Flux net généré par (affecté à) l'activité		(884)	(12 140)
Acquisition d'immobilisations d'exploitation	(note 6.2)	(1 117)	(1 181)
Cession d'immobilisations d'exploitation	(note 7.6)	0	1 733
Versements d'immobilisations financières (Prêts, Dépôts)	(note 6.3)	(51)	(180)
Remboursements d'immobilisations financières (Prêts, Dépôts)	(note 6.3)	5 662	3 064
Cession de titres	(note 7.6)	-	0
Variation nette des placements court terme			
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		4 494	3 436
Augmentations (réductions) de capital		-	-
Capitalisation des intérêts courus	(note 6.11)	1 774	1 532
Emissions d'emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		-	-
Variation nette des concours bancaires sur programmes immobiliers		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		1 774	1 532
Flux net provenant du (affecté au) financement		1 774	1 532
Incidence des changements de principes comptables et autres régularisations			
Variation de trésorerie		5 384	(7 172)
Trésorerie d'ouverture	(note 6.8)	30 585	37 757
Trésorerie de clôture	(note 6.8)	35 968	30 585
Variation de trésorerie		5 383	(7 172)

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Part du Groupe	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres	Capitaux propres part du groupe
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Situation à la clôture de l'exercice 2018.12	42 986	42 529	(37 173)	(2 385)	0	45 957
Affectation du résultat			(2 385)	2 385		0
Part du groupe dans le résultat				(16 551)		(16 551)
Autre Mouvement			1			1
Situation à la clôture de l'exercice 2019.12	42 986	42 529	(39 557)	(16 551)	0	29 407
Affectation du résultat			(16 551)	16 551		0
Part du groupe dans le résultat				(14 398)		(14 398)
Autre Mouvement			-			0
Situation à la clôture de l'exercice 2020.12	42 986	42 529	(56 107)	(14 398)	0	15 009

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. PRESENTATION DU GROUPE

Geoxia est un acteur majeur français de la construction et de la rénovation de maisons individuelles. Créé en 1946 autour de Maison Phénix, le Groupe a construit ou rénové plus de 450 000 maisons au travers de ses marques nationales et régionales.

Il intègre l'ensemble des métiers et services liés à l'habitat individuel.

L'activité du Groupe s'organise autour des métiers de la construction de maisons individuelles et de leur évolution :

- Maisons Individuelles : conception, commercialisation, accompagnement client, construction.
- Services : embellissement, rénovation, agrandissement, diagnostic...
- Technologie : unités de production industrielle (charpentes acier et éléments de béton fibré de bois), bureau d'études, R&D et centre d'essais.

L'activité de promotion immobilière est en veille depuis le second semestre 2011.

1.1. L'activité Maisons Individuelles

De la commercialisation à la réalisation, incluant la conception architecturale, le bureau d'études, l'accompagnement client, l'administration des ventes et la coordination des travaux, Geoxia développe un savoir-faire sans cesse éprouvé du métier de constructeur de maisons individuelles. Dans le cadre de cette activité, le terrain est directement acheté par le client.

Le Groupe s'appuie sur une démarche industrielle combinée à un portefeuille de marques nationales. Ses processus et ses outils lui permettent de maîtriser coûts et productivité, tout en conservant une grande souplesse à l'égard des besoins de sa clientèle. Tous les métiers impliqués dans la réalisation de maisons individuelles sont organisés et planifiés autour de processus de production modernes, afin d'optimiser productivité, délais, communication et contrôle qualité.

Le Groupe est présent sur l'ensemble du territoire national au travers de 5 marques nationales et régionales. Chaque marque dispose de plusieurs points de vente pour assurer une parfaite couverture nationale et locale.

1.2. L'activité Services

Geoxia Services, avec ses sociétés Phénix Évolution et SFTS, intervient dans le domaine de l'amélioration, de l'évolution et de l'expertise de l'habitat individuel grâce à l'étendue d'une offre innovante, conjuguée à la qualité d'un service de proximité de haut niveau, qui s'appuie sur un engagement quotidien de satisfaction client.

Intervenant partout en France métropolitaine, Phénix Évolution s'inscrit dans une volonté de répondre de manière précise et adaptée à la demande des particuliers qui souhaitent faire évoluer leur maison. Phénix Évolution a su mettre au point, par son bureau d'études intégré, des produits d'une grande capacité d'adaptation qui permettent une très large personnalisation des demandes du client. Son savoir-faire couvre tous les domaines de la rénovation des maisons individuelles :

- Augmentation des surfaces (aménagement des combles, surélévation d'étage, agrandissement au sol...),

- Rénovation thermique (remplacement des fenêtres, portes, volets, baies coulissantes, isolation des combles perdus, isolation thermique par l'extérieur...),
- Embellissement : ravalement des façades, entretien des façades recoloration des toitures, pose de stores bannes,
- Maintien des seniors à domicile : remplacement de baignoire en douches.

Spécialiste des expertises et du service pour la maison individuelle, SFTS dispose d'une couverture nationale et propose des services aux particuliers et aux acteurs immobiliers. SFTS propose une offre de services visant à l'évolution et la pérennité de la maison : expertise en cas de litige ou de dommage, mission de conciliation auprès des tribunaux... SFTS intervient également dans le cadre d'expertises techniques préliminaires à des travaux d'agrandissement, de rénovation ou d'embellissement de la maison.

1.3. L'activité Technologie

Geoxia possède un outil industriel exclusif dédié à la maison individuelle, qui constitue un atout majeur en termes de fiabilité des procédures, de valorisation des produits et d'optimisation des coûts.

1.4. L'activité d'Assurance

Le groupe a créé le 6 juillet 2017 la société Imhotep Assurances détenue à 100% par GEOXIA, avec un capital social initial de 800 K€. Agréée par l'ACPR (autorité de contrôle prudentiel et de résolution) le 23 novembre 2017, son capital a été porté à 14 M€ le 29 novembre 2017. Elle délivre depuis 2018 des garanties de livraison pour les maîtres d'ouvrage, clients du groupe.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1. Gestion de la crise sanitaire liée au Covid-19

Dès l'annonce du confinement, le 16 mars 2020, le Groupe Geoxia a pris les décisions suivantes :

- Mise en place immédiate de mesures de précautions pour ses clients et ses collaborateurs incluant la fermeture des sites recevant du public et l'organisation du télétravail la plus large possible ;
- Mise en activité partielle des collaborateurs, compte tenu de la désorganisation de l'écosystème de la construction ;
- Maintien des fonctions nécessaires à la continuité d'exploitation : Systèmes d'information, Paye, Comptabilité Fournisseurs, Trésorerie, Direction Générale ;
- Déploiement d'une organisation de crise avec la création de cellules réunies quotidiennement : Mesures sanitaires et adaptation des processus Métiers, Pilotage de l'activité Chantier et de la Chaîne d'approvisionnement, Ressources Humaines, Financement et Reprise d'activité.

La crise sanitaire s'est traduite, d'un point de vue opérationnel, par un arrêt complet de toute activité Métier sur le mois de mars 2020, puis une reprise progressive de l'activité Travaux et Commerce dans les semaines qui ont suivi.

Pour faire face à ce contexte exceptionnel, le Groupe a opté pour un différé de paiement de ses dettes sociales générées durant le 1er confinement, conformément aux dispositifs proposés par l'Etat, d'un montant de 9,7 millions d'euros. Lors de sa commission du 24/09/2020, la CCSF (Commission départementale des Chefs des Services Financiers) a rendu un avis favorable à l'étalement du remboursement de cette dette de manière linéaire sur une période de 24 mois, allant du 25/10/2020 au 25/09/2022.

2.2. Évolution de l'activité

Alors que le Groupe s'inscrivait pour 2020 dans une dynamique de croissance et de rentabilité opérationnelle, la crise sanitaire a notoirement marqué le marché de la construction individuelle en général, et l'activité du Groupe au 2ème trimestre 2020.

Ainsi, au titre de l'exercice 2020, le chiffre d'affaires s'établit à 242,2 M€, en retrait de 25% par rapport à l'année précédente.

Le résultat d'exploitation s'établit à (15,2) M€, réparti pour (13,2) M€ sur l'activité de Maisons Individuelles, (1,0) M€ sur l'activité Services/ rénovation et (1,0) M€ sur l'activité de Production.

Le résultat net est en amélioration à (14,4) M€, contre (16,6) M€ en 2019.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.1. Déclaration de conformité

Les comptes consolidés du Groupe Geoxia sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France et aux règles et méthodes comptables relatives aux comptes consolidés (Règlement n° 99-02 du Comité de la réglementation comptable). Le Groupe applique, sauf exception mentionnée, les méthodes préférentielles ainsi que les méthodes de références définies par le règlement n°2018-1 de l'ANC. Ainsi, les frais de recherche et développement et les frais d'émission d'emprunts, non significatifs, sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Président du Directoire le 25 mai 2021.

3.2. Modalités de consolidation

Les sociétés sur lesquelles Geoxia Maisons Individuelles exerce, de manière directe ou indirecte, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. Le contrôle exclusif existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités.

L'intégration globale permet de prendre en compte, après élimination des opérations et résultats internes, la part des résultats et des capitaux propres revenant aux sociétés du Groupe. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Les sociétés dans lesquelles Geoxia Maisons Individuelles exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle.

La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il est procédé à l'élimination des soldes réciproques de créances et de dettes et des opérations internes au Groupe.

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2020.

Les états financiers des sociétés incluses dans la consolidation ont été établis en conformité avec les dispositions du Plan Comptable Général tel qu'indiqué par le règlement de l'autorité des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014, mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

3.3. Continuité d'exploitation

Les états financiers consolidés ont été établis selon le principe de continuité d'exploitation. Compte tenu de la croissance du marché, de la situation de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2020 ainsi que des prévisions de trésorerie de l'exercice 2021, la Direction n'a pas connaissance de faits de nature à remettre en cause ce principe.

3.4. Utilisation d'estimations

Lors de la préparation des états financiers consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations. Il s'agit

notamment de la valorisation de la marge sur les contrats de construction et de la détermination des provisions pour risques et charges (dont la provision pour Service Après-Vente et la provision pour indemnités de départ à la retraite).

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base des informations disponibles ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

3.5. Écarts d'acquisition

Lors de la prise de contrôle de nouvelles sociétés, les actifs et passifs identifiables sont inscrits dans le bilan consolidé à leur valeur d'entrée, déterminée en fonction de leur utilité prévue. La différence entre le coût d'acquisition et l'évaluation globale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition est inscrite sous la rubrique « écarts d'acquisition » à l'actif du bilan.

Lorsque les valeurs d'entrée sont modifiées pour tenir compte de nouvelles informations intervenant dans le délai d'affectation d'un an prévu par le règlement 99-02, la valeur brute et les amortissements cumulés de l'écart d'acquisition sont corrigés en conséquence.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée n'excédant pas 20 ans et déterminée au cas par cas selon l'activité. En cas de survenance d'un événement défavorable conduisant à une valeur recouvrable inférieure à la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition, un amortissement exceptionnel est constaté.

3.6. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles (essentiellement marques et logiciels) sont comptabilisées à leur coût d'acquisition majoré, le cas échéant, des écarts d'évaluation.

Les logiciels autonomes, créés à usage interne, sont comptabilisés à leur coût de production (soit les coûts relatifs à l'analyse organique, au développement, aux tests d'application et à la documentation). Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'acquisition est supérieure à la valeur d'utilité.

Les marques ne font pas l'objet d'amortissements. Si les tests d'évaluation mettent en évidence une diminution durable de la valeur, une dépréciation est comptabilisée. L'évaluation des marques repose sur une approche multicritère croisant une valorisation selon la méthode des coûts, la méthode des redevances et la méthode des profits attribuables, sur la base de prévisions établies par le management.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire entre 3 et 15 ans, sur la durée d'utilité des immobilisations incorporelles.

3.7. Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont comptabilisées au coût de revient historique, diminué du cumul des amortissements. Les plans d'amortissement pratiqués dans les comptes individuels sont maintenus en consolidation. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité des immobilisations corporelles. Les durées d'utilité utilisées sont les suivantes :

- Constructions entre 7 et 30 ans ;
- Agencements et aménagements entre 5 et 20 ans ;
- Installations techniques entre 5 et 10 ans ;
- Matériels et outillages entre 5 et 20 ans ;

- Matériels de transport, mobilier et matériel de bureau entre 5 et 10 ans ;
- Matériel informatique entre 1 et 9 ans.

Les contrats de location d'immobilisations corporelles qui transfèrent au Groupe l'essentiel des avantages et risques inhérents à la propriété du bien sont comptabilisés au bilan sous forme d'une immobilisation corporelle et d'un emprunt correspondant dès lors qu'ils sont significatifs. Les paiements de loyers sont retraités sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière.

3.8. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont constituées de prêts, dépôts et cautionnements versés. Une dépréciation est comptabilisée si la valeur comptable est inférieure à la valeur d'inventaire.

3.9. Stocks et travaux en-cours

Les stocks sont principalement composés des travaux en cours sur les contrats de construction, des stocks des unités de production du Groupe et des programmes immobiliers en cours.

- Activités Maisons Individuelles et Immobilier

Les contrats de construction de maisons individuelles en cours sont évalués selon la méthode décrite au paragraphe 3.12.

Les en-cours comptabilisés sur ces contrats traduisent les débours chantiers enregistrés au titre d'un stade d'avancement non encore atteint et qui, de ce fait, ne concourent pas au calcul du résultat à l'avancement.

- Activité de production industrielle

Les matières premières sont valorisées au coût d'achat y compris les frais d'approche. Les travaux en cours et les produits finis sont évalués à leur coût de revient comprenant les coûts directs (matériaux et main d'œuvre) et une quote-part des charges indirectes de production.

- Dépréciation des stocks

A la clôture, les éventuelles pertes à terminaison calculées par différence entre le prix de marché et le prix de revient complet sont comptabilisées en dépréciation des stocks pour la partie correspondant aux coûts engagés et en provisions pour risques pour le solde.

3.10. Créances clients

- Créances sur contrats en cours à la clôture

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement. Les créances clients sur contrats en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à date sur ces contrats, diminué des appels de fonds perçus. Ces créances clients ne sont pas exigibles.

- Autres créances clients

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée en fonction de l'ancienneté de la créance sur les chantiers livrés :

- Dépréciation à 100% de leur valeur hors taxes des créances non consignées de plus de six mois et des créances consignées de plus d'un an ;
- Dépréciation au cas par cas des créances de moins de six mois d'ancienneté.

3.11. Provisions pour risques et charges

- Provisions dites de « Service Après-Vente » (SAV)

La provision SAV couvre les dépenses survenant après la livraison des maisons dans le cadre des garanties SAV (garantie de parfait achèvement, biennale et décennale) et inférieures aux franchises prévues dans les contrats d'assurance souscrits par le Groupe à ce titre. La provision SAV fait l'objet d'une détermination statistique sur la base des coûts SAV moyens historiques constatés par millésime, par filiale et par marque. Cette provision est comptabilisée au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

- Provisions pour Pertes à terminaison

Lorsque des pertes à terminaison sont anticipées sur des contrats en cours, celles-ci sont comptabilisées en dépréciation du stock à hauteur des coûts engagés et en provisions pour risques pour le solde.

- Autres provisions pour risques et charges

Les provisions pour litiges sont appréciées en fonction de l'état des procédures en cours.

Les autres provisions pour risques et charges (provisions pour risque fiscal, pour restructuration, pour litige prud'homal) sont estimées en fonction des risques encourus et au mieux de notre connaissance.

- Avantages au personnel

Les provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une évaluation actuarielle par un cabinet extérieur selon la méthode des unités de crédit projetées avec services pro-ratés. Cette évaluation tient compte des probabilités de maintien dans le Groupe jusqu'au départ en retraite, de l'évolution prévisible des rémunérations et de l'actualisation financière effectuée au taux de 0,8 %.

Les engagements de retraite sont uniquement constitués des indemnités versées aux salariés au moment de leur départ en retraite. Le Groupe n'accorde pas de gratification au titre des médailles du travail.

Les indemnités de fin de carrière et prestations assimilées sont comptabilisées au compte de résultat, au niveau des charges de personnel, de même que l'intéressement et la participation des salariés.

3.12. Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge brute

Le Groupe réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires sur les contrats de construction de Maisons Individuelles. Les contrats partiellement réalisés à la clôture sont comptabilisés suivant la méthode de l'avancement, sur la base des derniers budgets actualisés.

Le chiffre d'affaires et la marge brute sur coûts directs sont dégagés à l'avancement entre la date de signature du contrat de construction (vente acceptée et confirmée) et la date de livraison de la maison.

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts encourus en fonction du stade d'avancement de la maison par rapport aux coûts totaux budgétés. Ces coûts intègrent :

- Les coûts directement rattachables à la construction de la maison (sous-traitance, main d'œuvre, matériaux...) ;
- Les coûts de gestion administratifs, pondérés d'un taux d'abattement. Ils sont déterminés par territoire et retraités du coût éventuel de la sous-activité. Le taux d'abattement est déterminé

sur la base des taux d'annulation budgétés en fin d'exercice afin de tenir compte du risque d'annulation sur les dossiers en carnet de commandes.

Le chiffre d'affaires et la marge brute de l'activité Services sont comptabilisés à l'achèvement compte tenu du cycle des opérations plus court que sur la construction de maisons individuelles.

Le chiffre d'affaires sur l'activité Technologie est comptabilisé à la date de réalisation de la prestation.

3.13. Impôts différés

La charge d'impôts sur le résultat correspond à l'impôt exigible du Groupe corrigé des impôts différés.

Les impôts différés sont calculés suivant la méthode du report variable sur l'ensemble des différences temporelles entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs au bilan. Les impôts différés proviennent notamment de différences temporaires, de déficits fiscaux ou de retraitements de consolidation. Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si leurs perspectives de recouvrement à 5 ans sont clairement établies (retournement des opérations ou perspectives de profits futurs).

En application de la méthode du report variable, l'effet des éventuelles variations du taux d'imposition est enregistré au résultat de l'exercice au cours duquel ces changements deviennent effectifs. Par ailleurs le Groupe a appliqué les taux d'imposition relatif à la dernière loi de finance en vigueur.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque entité fiscale à l'actif ou au passif.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2020, le Groupe comprend 22 sociétés, dont 21 sociétés consolidées par intégration globale et 1 société exclue. L'association GEOXIA LAB constituée le 10 mars 2014, n'est pas consolidée, compte tenu de sa forme juridique et de l'absence de contrôle notable. La liste des sociétés consolidées est la suivante :

Sociétés	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2020	% d'intérêts 31/12/2020	% de contrôle 31/12/2019	% d'intérêts 31/12/2019
Construction de Maisons Individuelles						
GEOXIA MI 3 rue Joseph Monier - 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 389002767	France	Mère	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA OUEST 18 rue du Danube -ZI Actipole 44470 THOUARE SUR LOIRE SIREN NANTES 449080324	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA LANGUEDOC ROUSSILLON Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel 34006 MONTPELLIER SIREN MONTPELLIER 494492218	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA IDF 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 320920911	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA MEDITERRANEE 9-11 cours Gambetta 13100 Aix-en- Provence SIREN AIX 318573318	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA RHONE ALPES 355 Allée Jacques Monod Cité de l'Environnement 69800 Saint-Priest SIREN LYON 316606664	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA MIDI - PYRENEES 455 L'occitane Les Oliviers 31670 Labège SIREN TOULOUSE 316701721	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA NORD OUEST 15, rue Pierre et Marie Curie - Synergie Park CD 146 - 59260 LEZENNES SIREN LILLE 421282211	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA CENTRE EST Zone Actisud Tournebride 57160 MOULINS LES METZ SIREN Metz 421286550	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA INGENIERIE 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 421280702	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00

Sociétés	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2020	% d'intérêts 31/12/2020	% de contrôle 31/12/2019	% d'intérêts 31/12/2019
Divers						
GEOXIA PARTICIPATIONS 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 424666964	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA MANAGEMENT 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 430148890	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA RESSOURCES 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 437654551	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
TECHNOLOGIE						
PHENIX METAL INDUSTRIE Bld de l'industrie ZI les Poujeaux 37530 NAZELLES NEGRON SIREN TOURS SIREN 574801098	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
GEOXIA COMPOSANTS Bld de l'industrie ZI les Poujeaux 37530 NAZELLES NEGRON SIREN NANTERRE 335310280	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
SERVICES						
PHENIX EVOLUTION 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 344176672	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
NLLE SFTS 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 425114741	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
ASSURANCES						
IMHOTEP ASSURANCE 12-14 rond point des Champs-Elysées 75008 Paris SIREN PARIS 830883815	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00

Sociétés	Pays	Méthode	% de contrôle 31/12/2020	% d'intérêts 31/12/2020	% de contrôle 31/12/2019	% d'intérêts 31/12/2019
IMMOBILIER						
LOGINDI DEVELOPEMENT 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE	France	IG	100.00	95,00	100.00	95,00
GEOXIA IMMOBILIER 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 444827976	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00
CDI 3 rue Joseph Monier 92500 RUEIL MALMAISON SIREN NANTERRE 449551407	France	IG	100.00	100.00	100.00	100.00

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA COMPARABILITE DES COMPTES

Nous n'avons connaissance d'aucun événement susceptible d'empêcher la comparabilité des comptes consolidés au 31 décembre 2020 avec ceux établis au 31 décembre 2019.

6. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

6.1. Immobilisations incorporelles

Ecart d'acquisition

L'écart d'acquisition figurant dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 porte sur Geoxia Ouest :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Dotations	31/12/2020
Brut	4 372		4 372
Amortissement	(3 753)	(96)	(3 849)
Valeurs nettes	619	(96)	523

Cet écart d'acquisition est amorti sur 20 ans. À la suite d'une dépréciation complémentaire de 2 105 K€ en 2009, le plan d'amortissement initialement adopté a été modifié.

Autres immobilisations incorporelles

<i>Valeurs brutes (en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	acquisitions	cessions	Variation périmètre	reclassements	31/12/2020
Marques	11 903			-	-	11 903
Concessions, brevets et droits similaires	18 583	22	0	-	505	18 100
Droit au bail	130	-	-	-	14	116
Fonds commercial	291	-	-	-	-	291
Immobilisations incorporelles en cours	64	395	-	-	0	459
Total immobilisations incorporelles	30 971	417	0	-	(519)	30 869

<i>Amortissements et provisions (en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	dotations	reprises	Variation périmètre	reclassements	31/12/2020
Amortissements et provisions concessions, brevets & droits similaires	(16 119)	(1 380)	0	-	505	(16 994)
Amortissements et provisions droit au bail	(60)	-	-	-	14	(46)
Amortissements et provisions fonds commercial	(291)	0	-	-	-	(291)
Total amortissements et provisions immobilisations incorporelles	(16 470)	(1 380)	0	-	519	(17 331)

<i>Valeurs nettes</i>	31/12/2019		31/12/2020
Immobilisations incorporelles	14 501		13 538

Le Groupe est propriétaire à hauteur de 11,9 M€ des marques « Phénix » et « Maison Familiale ». Les « Concessions, brevets et droits assimilés » comprennent des logiciels et applications.

6.2. Immobilisations corporelles

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	acquisitions	cessions	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Terrains	1 324	0	0	-	0	1 324
Constructions	13 675	39	(23)	-	49	13 740
Installations techniques, matériel et outillage	10 153	37	(134)	-	195	10 251
Immobilisations corporelles en cours	103	319	0	-	(316)	106
Autres immobilisations corporelles	10 325	141	(188)	-	72	10 350
Total Immobilisations corporelles	35 580	536	(345)	-	0	35 771
Amortissements et provisions (en milliers d'euros)	31/12/2019	dotations	reprises	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Amortissements et provisions constructions	(11 883)	(392)	22	-	0	(12 253)
Amortissements et provisions installations techniques matériel et outillage	(8 439)	(478)	129	-	0	(8 788)
Amortissements et provisions autres immobilisations corporelles	(8 047)	(648)	188	-	0	(8 507)
Total amortissements et provisions immobilisations co	(28 369)	(1 518)	339	-	-	(29 548)
Valeurs nettes	31/12/2019					31/12/2020
Immobilisations corporelles	7 211	(982)	(6)	0	0	6 223

Les immobilisations du Groupe sont essentiellement liées à des pavillons d'exposition, des entrepôts, aux usines de production, aux sièges sociaux des filiales du Groupe ainsi qu'à du matériel technique de construction.

Les biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations, à hauteur de :

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	acquisitions	cessions	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Terrains	26	-	-	-	-	26
Constructions	1 529	-	-	-	-	1 529
Autres immobilisations corporelles	2 679	-	-	-	-	2 679
Total Biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail	4 234	-	-	-	-	4 234
Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2019	dotations	reprises	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	(1 226)	-	58	-	-	(1 284)
Autres immobilisations corporelles	(2 679)	-	-	-	-	(2 679)
Total amortissements sur Biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail	(3 905)	(58)	-	-	-	(3 963)
Valeurs nettes	31/12/2019					31/12/2020
Biens rachetés en fin de contrat de crédit-bail	329					271

Ils correspondent principalement à l'une des usines de production et à du matériel informatique.

6.3. Immobilisations financières

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2019	Versements	Rembours- ements	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Prêts	1 509	-	-	-	-	1 509
Gage espèce au bénéfice d'AXA	10 370	-	(5 185)	-	-	5 185
Compte de trésorerie bloqué Zurich Insurance Company	1 181	-	(434)	-	-	747
Autres Dépôts et cautionnements versés	1 204	51	(43)	-	-	1 212
Dépôts et cautionnements versés	12 755	51	(5 662)	-	0	7 144
Autres créances immobilisées	3 750	-	-	-	-	3 750
Total immobilisations financières	18 014	51	(5 662)	-	0	12 403

Provisions (en milliers d'euros)	31/12/2019	dotations	reprises	Variation de périmètre	reclassements	31/12/2020
Prov. dépréciation de prêts	(52)	-	-	-	-	(52)
Prov. dépréciation dépôts et cautionnements	(144)	0	8	-	0	(136)
Prov. prêts, cautionnements et autres créances	-	-	-	-	-	-
Total provisions immobilisations financières	(196)	0	8	-	0	(188)

Valeurs nettes	31/12/2019					31/12/2020
Immobilisations Financières	17 818	51	(5 654)	-	0	12 215

Les prêts sont principalement constitués de prêts 1 % logement.

Les dépôts et cautionnements versés intègrent principalement :

- D'un gage espèce de 5,2 M€ au bénéfice de la compagnie d'assurances AXA au titre de la garantie en assurance sur la responsabilité civile décennale et les dommages à l'ouvrage ;
- D'un compte de trésorerie bloquée de 0,7 M€ au bénéfice de Zurich Insurance Company, en sa qualité de réassureur des garanties d'achèvement et des garanties de restitution d'acomptes émises par Zurich Versicherung AG ;
- D'autres dépôts de garanties pour 1,3 M€, principalement constitués des dépôts versés sur les agences commerciales prises en location.

Les autres créances immobilisées sont constituées d'un compte à terme nanti pour un montant de 3,75 M€.

6.4. Titres mis en équivalence

Au 31 décembre 2020, il n'y a plus de titres mis en équivalence, à la suite de la cession en 2018 de la société REGIONALES ESCOURROU.

6.5. Stocks et encours

(en milliers d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provision	Net
Stocks matières premières fournitures et autres approvisionnements	2 026	(70)	1 956	2 617	(67)	2 550
Stocks-en-cours de production	11 725	(772)	10 953	10 639	(872)	9 767
Stocks-produits finis et intermédiaires	1 287	(5)	1 282	1 235	0	1 235
Stocks de marchandises	1 436	(11)	1 425	1 597	(4)	1 593
Total des stocks	16 474	(858)	15 616	16 088	(943)	15 145

Au 31 décembre 2020, la provision sur stock porte principalement sur des dossiers contentieux de l'activité de construction de maisons individuelles.

6.6. Créances clients et comptes rattachés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Clients	7 174	7 944
Clients factures à établir (avancement)	160 394	193 531
Client - avances et acomptes reçus	(105 605)	(120 730)
Clients nets des avances et acomptes reçus	61 963	80 745
Provisions comptes clients	(2 866)	(2 599)
Clients et comptes rattachés	59 097	78 146

Échéance	31/12/2020	Moins d'1 an	Plus d'1 an
Clients	7 174	7 174	
Clients Factures à établir (Avancement)	160 394	160 394	
Client - Avances et acomptes reçus	(105 605)	(105 605)	
Clients et Avances et acomptes reçus	61 963	61 963	0

6.7. Variation du besoin en fonds de roulement

	Valeur nette au 01 janvier 2020	Variation liée à l'activité	BFR lié aux Investissements			Variations	Valeur nette au 31 décembre 2020
<i>(en milliers d'euros)</i>			Exploitation	Financiers	Autres	Périmètre	
Stocks	16 088	386			-		16 474
Dépréciation	(943)	85			-		(858)
Stocks nets	15 145	471			-		15 616
Clients	80 745	(18 782)			-		61 963
Dépréciation	(2 599)	(267)			-		(2 866)
Clients nets	78 146	(19 049)			-		59 097
Créances personnel & org. Sociaux	88	100			-		188
Créances fiscales hors IS	3 411	(399)			-		3 012
Autres créances	810	(26)			-		784
Prov. autres créances	(514)	(379)			-		(893)
Fournisseurs-Avances & acomptes versés	3 890	(1 818)			-		2 072
Charges constatées d'avance	5 986	(82)			-		5 904
Autres créances	13 671	(2 604)	0	0	-	0	11 067
Total Stocks et créances d'exploitation	106 962	(21 182)	0	0	-	0	85 780
Fournisseurs	88 474	(11 233)			-		77 241
Dettes s/ acquis. d'actifs	277	(165)			-		112
Fournisseurs et comptes rattachés	88 751	(11 233)	-165	0	0	0	77 353
Dettes personnel & org. Sociaux	11 493	6 777			1		18 271
Dettes fiscales hors IS	9 816	(2 586)			-		7 230
Autres dettes	(65)	810			-		745
Total fournisseurs et autres dettes d'exploitation	109 995	(6 232)	-165	0	1	0	103 599
Besoin en fonds de roulement	(3 033)	-14 950	165	0	(1)	0	(17 819)
Impact TFI		14 950	-165				

6.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Valeurs mobilières de Placement	-	-
Disponibilités	35 981	30 604
Total disponibilités et valeurs mobilières de placement	35 981	30 604
Trésorerie passive	(13)	(19)
Trésorerie nette	35 968	30 585

Au 31 décembre 2020, Geoxia Participations qui centralise sur une base quotidienne les excédents de trésorerie « cash pooling » de l'ensemble des entités contrôlées détient 20,8 M€. Les sociétés des pôles Immobilier et Assurance sont exclues du « cash pooling ».

Le poste Disponibilités intègre la trésorerie de l'entité IMHOTEP pour un montant de 14,1 M€ lié à l'activité d'assurance du Groupe (cf. § 1.4.).

La trésorerie passive comprend les intérêts courus non échus.

6.9. Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2020, le capital social de Geoxia Maisons Individuelles est composé de 429 863 664 actions de valeur nominale 0,10 €, auxquelles sont rattachés 4 223 772 174 droits de vote. Ces actions se répartissent en :

- 421 545 390 actions de préférence de catégorie 1,
- 2 818 273 actions de préférence de catégorie 2,
- 4 000 001 actions de préférence de catégorie 4,
- 1 500 000 actions de préférence de catégorie 5.

Par ailleurs :

- La société a émis 10 000 BSA lors de l'assemblée générale du 15 octobre 2009. Chaque BSA donne droit à 1 action de préférence de catégorie 3. Ils sont exerçables dans une période de 45 jours à compter de la date de changement de contrôle de la société.
- La société a émis 5 000 000 Obligations Convertibles A (OC A) lors de la décision unanime des associés du 26 novembre 2013. 10 OC A donnent droit à 1 action de préférence de catégorie 1. Les OC A pourront être convertis à la date d'échéance de l'emprunt obligataire, soit le 26 novembre 2033.

6.10. Provisions pour risques et charges

		31/12/2019	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>							
Provisions pour litiges	(1)	2 773	722	(741)	0		2 754
Provisions pour Service Après-Vente	(2)	10 581	3 370	(4 468)	0		9 483
Provisions pour Pertes à terminaison		0		0			0
Total provisions pour risques		13 354	4 092	(5 209)	0	0	12 237
Provisions pour pensions et retraites	(3)	5 699	63	(162)			5 600
Autres provisions pour charges	(4)	438	835	(90)	0		1 183
Total provisions pour charges		6 137	898	(252)	0	0	6 783
Total général		19 491	4 990	(5 461)	0	0	19 020
Exploitation			4 945	(5 461)	0		
Financier			45				
Exceptionnel			0	0			
Total Provisions			4 990	(5 461)	0		

Provisions pour litiges (note 1)

Les provisions pour litiges correspondent principalement à des contentieux travaux sur l'activité Maisons individuelles (2,3 M€) et sur l'activité Services (0,2 M€). Ces risques sont provisionnés à partir d'une évaluation à dire d'expert, en vertu d'une décision de justice ou d'une transaction. Les

contentieux non expertisés à fin 2020 ont fait l'objet d'une analyse de risques en concertation avec nos avocats et experts internes.

Provisions pour Service Après-Vente (note 2)

Les provisions dites de « Service Après-Vente », visent à couvrir les coûts du SAV sous franchise d'assurance dans le cadre des garanties (parfait achèvement, biennale et décennale) données aux clients sur l'activité Maisons Individuelles (8,5M€) et l'activité Services (0,9 M€).

Provisions pour pensions et retraites (note 3)

La provision pour pensions et retraites concerne les engagements en matière d'indemnités de fin de carrières qui sont évalués dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode rétrospective de crédits projetés.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour la provision sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 0,50%
- Taux attendu d'augmentation future des salaires : 1%
- Taux de rotation retenu : il est déterminé en tenant compte que des seules prévisions de démission.
- Taux de mortalité : tables TF et TH 2000-2002
- Hypothèse de départ retenue : Départ volontaire à l'âge de 65 ans (sauf si défini autrement par la convention nationale collective applicable)
- Taux de charges patronales retenus en fonction des entités juridiques du Groupe

Les engagements de retraite sont uniquement constitués des indemnités versées aux salariés au moment de leur départ en retraite. Les indemnités de fin de carrière et prestations assimilées sont comptabilisées au compte de résultat lors du paiement effectif de ces sommes.

Les charges comptabilisées dans le compte de résultat au titre des indemnités de fin de carrière se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(420)	(354)
Coût financier	(44)	(75)
(Profits) pertes actuariel net comptabilisé au cours de l'exercice	8	195
Coût des services passés – Droits à prestations non acquis	-	(24)
(Profits) pertes sur réductions et liquidations	270	300
Dotations de l'exercice	(186)	42
Reprise provision relative aux Cotisations versées	285	418
Impact compte de résultat	100	460
Charges de personnel (Dot/Rep hors coût financier)	144	535
Charges financières (Coût financier)	(44)	(75)

Les montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Valeur actualisée de l'obligation	3 940	5 527
Valeur des actifs du régime	-	-
Valeur actualisée de l'obligation non financée	3 940	5 527
Profits (pertes) actuariels non comptabilisés	1 661	174
Coût des services passés non comptabilisé – droit à prestations non acquis	-	-
Passif comptabilisé au bilan	5 600	5 701

Les variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière se décomposent en :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Variations des provisions comptabilisées pour indemnités de départ en retraite au bilan de nos comptes consolidés :		
Provision pour indemnités de départ en retraite au 31 12 2019	5 700	6 161
Dotations de l'exercice	186	(42)
Reprises utilisées	(285)	(418)
Provision pour indemnités de départ en retraite au 31 12 2020	5 600	5 701

Les autres provisions pour charges (note 4)

Les autres provisions pour charges correspondent principalement à des litiges prud'homaux.

6.11. Dettes auprès de l'actionnaire

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	Augmentation	Remboursement	reclassements	31/12/2020	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles en actions par l'actionnaire unique	11 569	1 741	-	-	13 310	-	-	13 310
Intérêts courus sur emprunts obligataires	10 585	25	-	-	10 610	-	-	10 610
Dettes auprès de l'actionnaire	22 154	1 766	-	-	23 920	-	-	23 920

Au 31 décembre 2020, le Poste « Dettes auprès de l'actionnaire » se décompose ainsi :

- Un emprunt obligataire de 11,6 M€ émis le 26 novembre 2013 pour un montant initial de 5 M€. Les intérêts sont capitalisés à la date anniversaire du contrat, le montant capitalisé au cours de l'exercice s'élève 1 741 K€. Cet emprunt est remboursable à l'échéance du contrat d'émission des OC A, soit le 26 novembre 2033, ou en cas de changement de contrôle du Groupe.
- Les intérêts courus de 10,6 M€ se décomposent en :
 - 10,4 M€ sur l'emprunt obligataire de 42 M€ émis en 2009 et dont le nominal a été intégralement converti en capital depuis le 4 avril 2011. Ces intérêts ne seront remboursables qu'à l'échéance du contrat initial d'émission de la dette, soit le 15 octobre 2029, ou en cas de changement de contrôle du Groupe ;
 - 0,2 M€ sur l'emprunt obligataire de 5 M€ émis en 2013. Ces intérêts ne seront remboursables qu'à l'échéance du contrat d'émission des OC A, soit le 26 novembre 2033, ou en cas de changement de contrôle du Groupe.

6.12. Dettes vis-à-vis des tiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dettes sociales	18 271	11 493
Dettes fiscales	7 231	9 817
Autres dettes	585	(214)
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisations	160	149
Total Autres Dettes	26 247	21 245

Les Autres dettes à plus d'un an, d'un montant de 3,5 M€, se rapportent au différé de paiement obtenu sur les dettes sociales du 1er confinement (cf. paragraphe 2.1).

Les Autres dettes sont à moins d'un an.

7. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

7.1. Chiffres d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Ventes de maisons (activité CMI)/ Services	239 402	318 360
Produits d'activités annexes	2 836	3 250
Total Chiffres d'affaires	242 238	321 610

7.2. Achats consommés

	2020	2019
Achat matières premières fournitures et autres approvisionnements	56 465	77 640
Achats de marchandises	6 176	9 746
Autres achats	91 728	115 954
Autres charges externes	20 625	24 711
Locations et charges locatives	7 049	7 111
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	5 992	8 725
Variation de stocks matières premières fournitures et autres approv.	591	189
Variation stocks de marchandises	161	(21)
Total achats consommés	188 787	244 055

7.3. Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Rémunération du Personnel	45 274	51 884
Charges sociales	17 333	21 815
Autres charges de personnel	709	1 076
Participation des salariés	0	9
Total charges de personnel	63 316	74 784

7.4. Variation nette des amortissements et provisions

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Immobilisations incorporelles et corporelles	(2 872)	(2 992)
Actifs circulants	(551)	(619)
Risques et charges	518	991
En résultat d'exploitation	(2 905)	(2 620)
Immobilisations financières	8	
Effet de l'actualisation des IFC	(44)	(83)
En résultat financier	(36)	(83)
Immobilisations incorporelles et corporelles	(39)	(93)
Risques et charges	0	560
Actifs circulants	-	-
En résultat exceptionnel	(39)	467
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	(96)	(96)
Impact de la variation nette des amortissements et provisions	(2 980)	(2 236)

7.5. Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Intérêts et produits financiers	128	185
Intérêts et charges financières	(364)	(334)
Intérêts courus sur emprunts obligataires	(1 766)	(1 532)
Produits nets sur cession de VMP	0	0
Effet de l'actualisation des IFC	(44)	(83)
Autres	8	
Total résultat financier	(2 038)	(1 764)

7.6. Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Plus ou moins values nettes sur cessions d'immobilisations	(23)	1 335
Dotations ou reprises nettes de provisions	(39)	467
Autres produits exceptionnels	22	23
Autres charges exceptionnelles	(1 075)	(748)
Total résultat exceptionnel	(1 115)	1 077

Flux nets de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Flux net sur cessions d'immobilisations d'exploitation	0	1 724
Flux net sur cessions d'immobilisations de titres	0	0
Impact TFT	0	1 724

Le résultat exceptionnel 2020 est principalement constitué des charges engagées dans le cadre de la crise COVID (matériel, équipement, gestion de crise).

7.7. Impôt sur les bénéfices

Détail des impôts sur les bénéfices et preuve d'impôts

<i>(en milliers d'euros)</i>	2020	2019
Résultat net d'ensemble	(14 398)	(16 551)
Impôt sur les bénéfices	4 068	(10 492)
<i>dont impôts différés</i>	<i>4 068</i>	<i>(10 492)</i>
<i>dont impôt sur les sociétés</i>		<i>0</i>
Résultat brut d'ensemble	(18 466)	(6 059)
Charge d'impôt théorique	5 170	1 940
Différence entre la charge d'impôt théorique et l'impôt sur les bénéfices	1 102	12 432
Différences liées aux taux d'imposition	674	371
Différences permanentes	85	0
Déficit de l'exercice non activé	0	1 755
Désactivation des déficits antérieurs	343	10 306
Différence entre la charge d'impôt théorique et l'impôt sur les bénéfices	1 102	12 432

Les projections financières ont donné lieu à l'activation d'impôts différés au niveau Groupe pour un montant de 4,1 M€ (cf. 3.13).

Les différences liées aux taux d'imposition correspondent à l'impact de la baisse de taux de l'impôt sur les sociétés prévue dans le cadre des lois de finance.

Impôts exigibles

	31/12/2019	Variation liée à l'activité	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Créances Etat, Impôt sur les bénéfices	2 215	(110)	(1 759)	-	346
Dettes Etat, Impôt sur les bénéfices	1 759	0	(1 759)	-	0
Variation Impôts sur les bénéfices	456	(110)	-	-	346
Impact TFT		110			

Analyse des actifs et passifs différés

	31/12/2019	Variation liée à l'activité	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Provision pour retraites	1 472	(72)			1 400
Location financement	(85)	17			(68)
Provisions réglementées	(290)	19			(271)
Autres différences temporaires	586	(89)			497
Impôts différés sur participations financières	(1 516)	52			(1 464)
Sursis d'imposition	0	-			-
Déficits fiscaux	2 730	4 140			6 870
Total impôt différés actifs nets	2 896	4 067	-	-	6 963

	31/12/2019	Variation liée à l'activité	Autres variations	Variation de périmètre	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Impôts différés - actif	2 896	4 067	(0)	-	6 963
Impôts différés - passif	1	0	(0)	-	0
Variation Impôts sur les bénéfices	2 895	4 067	-	-	6 963

8. AUTRES INFORMATIONS

8.1. Information sectorielle

Exercice 2020	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
Chiffre d'affaires	212 719	27 711	75	1 733	0	242 238
Résultat d'exploitation	(13 181)	(996)	35	(1 026)	(49)	(15 217)

Exercice 2019	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
Chiffre d'affaires	289 508	30 312	(27)	1 813	4	321 610
Résultat d'exploitation	(3 197)	(1 488)	(62)	(582)	53	(5 276)

Exercice 2020	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
BFR lié à l'activité	(6 636)	(1 431)	(11 307)	1 430	125	(17 819)
Immobilisations Corporelles	3 931	361	1	1 930	0	6 223

Exercice 2019	Maisons individuelles	Services	Immobilier	Technologie	Assurances	Total
BFR lié à l'activité	8 041	(1 986)	(11 181)	2 003	125	(2 998)
Immobilisations Corporelles	4 674	401	1	2 135	0	7 211

8.2. Engagements hors bilan

Droit individuel à la formation :

La loi n°2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle tout au long de la vie et au dialogue social modifiant les articles L933-1 à L933-6 du code du travail, ouvre pour les salariés bénéficiant d'un contrat de travail à durée indéterminée de droit privé, un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures minimum par an, cumulable sur une période de six ans (plafonné à 120 heures).

A compter du 1^{er} janvier 2015, le Compte de Personnel de Formation (CPF) se substitue au DIR et permet à chaque salarié tout au long de sa carrière de bénéficier d'un droit individuel à la formation dont le cumul passera, pour son maximum, de 120 à 150 heures de formation sur 9 ans (20 heures par an les 6 premières années puis 10 heures par an pendant les 3 années suivantes).

Les droits à DIF des salariés sont conservés et continuent à exister à côté du CPF.

Le suivi du volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du DIF et du CPF ainsi que le suivi du volume d'heures de formation n'ayant pas donné lieu à demande sont désormais décentralisés et consultables par l'intermédiaire d'un portail internet accessible par les seules titulaires d'un compte CPF.

Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Dans le cadre de son activité, le Groupe Geoxia bénéficie de plusieurs garanties et cautions de la part des banques et d'autres garants, notamment :

- D'engagements reçus de la part d'organismes financiers pour la garantie de paiement au bénéfice des sous-traitants. Cette garantie obligatoire sur le marché de la construction vise à couvrir les sous-traitants en cas de défaut de paiement, moyennant une redevance calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.
- De garanties de livraison dans le cadre de l'activité de construction de maisons individuelles,
- De garanties bancaires à première demande émises par des établissements financiers au bénéfice de garants du Groupe, dans le cadre de l'activité de construction de maisons individuelles.

8.3. Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas donnée car le nombre limité de dirigeant permettrait d'identifier leur situation individuelle.

8.4. Transactions conclues avec des parties liées

Aucune transaction significative non conclue à des conditions normales de marché avec une partie liée n'est à signaler au titre de l'exercice.

8.5. Effectifs moyens

Statuts	31/12/2020	31/12/2019
CADRE	203	219
ETAM	452	480
OUVRIER	302	344
VRP	252	275
Total	1 209	1 318

8.6. Honoraires des commissaires aux comptes

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020		
	Auditinvest	E&Y	Total
Contrôle légal des comptes individuels et consolidés	37,5	303,1	340,7

8.7. Évènements postérieurs à la clôture

Néant.