

RCS : ANGERS  
Code greffe : 4901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2018 B 01031  
Numéro SIREN : 538 365 545  
Nom ou dénomination : ESENCYA

Ce dépôt a été enregistré le 06/08/2019 sous le numéro de dépôt 9487

# Greffe du tribunal de commerce d'Angers



## Documents comptables déposés en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 06/08/2019

Numéro de dépôt : 2019/9487

### Déposant :

Nom/dénomination : ESENCYA

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 538 365 545

N° gestion : 2018 B 01031

Florence Scoupe  
Jean-Christophe Pierrès  
Frédéric Ploquin  
Sébastien Vialatte

Experts-Comptables  
Commissaires aux Comptes  
Associés

Stéphane Guémas

Expert-Comptable  
Associé

**S.A.S.U. ESENCYA**  
83 Boulevard Pierre de Coubertin  
49000 ANGERS

**COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018**

4 rue Fernand Forest  
BP 90825  
49000 ANGERS CEDEX 01  
+33 (0)2 41 470 110

22 mail Pablo Picasso  
44000 NANTES  
+33 (0)2 40 95 36 79

[www.fidaco.com](http://www.fidaco.com)  
fidaco@fidaco.com

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre Région Pays de Loire  
Société de commissaires aux comptes Compagnie Régionale d'Angers  
RC ANGERS B 303 526 966 - N° TVA intracommunautaire FR 06 303 526 966  
SAS au capital de 173 600 €



**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**

# SOMMAIRE

COMPTE RENDU DES TRAVAUX.....	Erreur ! Signet non défini.
COMPTES ANNUELS .....	4
ANNEXES LEGALES .....	9
SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION .....	22
TABLEAU DE FINANCEMENT .....	24
DETAIL DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT .....	29
DOCUMENTS FISCAUX.....	37

# COMPTE RENDU DES TRAVAUX



## COMPTE RENDU

d'expert-comptable

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise **S.A.S.U. ESENCYA** pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par les normes définies par l'Ordre des Experts Comptables.

Les comptes annuels ci-joints, se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan	1 566 742 €uros
Chiffre d'affaires	629 195 €uros
Résultat net comptable	149 714 €uros

Fait à ANGERS, le 25 juin 2019

**Sébastien VIALATTE**  
Expert-Comptable



*MMat*

# COMPTES ANNUELS

## COMPTES ANNUELS

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	14 000		14 000	0,89		
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	6 822	3 193	3 630	0,23	1 980	0,26
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	656 543		656 543	41,80	625 503	82,16
Créances rattachées à des participations	90 241		90 241	5,78	5 405	0,71
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL (I)</b>	<b>767 606</b>	<b>3 193</b>	<b>764 413</b>	<b>48,79</b>	<b>632 888</b>	<b>83,13</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	146 172		146 172	9,33	99 093	13,02
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	1 088		1 088	0,07		
. Personnel	505		505	0,03		
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 704		1 704	0,11	5 920	0,78
. Autres	618 671		618 671	38,48	762	0,10
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	33 332		33 332	2,13	22 041	2,90
Charges constatées d'avance	857		857	0,05	637	0,08
<b>TOTAL (II)</b>	<b>802 329</b>		<b>802 329</b>	<b>51,21</b>	<b>128 453</b>	<b>16,87</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>1 569 935</b>	<b>3 193</b>	<b>1 566 742</b>	<b>100,00</b>	<b>761 341</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 300 000 ) Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	300 000	19,15	64 500	8,47
<b>Ecart de réévaluation</b>				
Réserve légale	6 450	0,41	6 450	0,85
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	79 052	5,05	244 058	32,06
Report à nouveau				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>149 714</b>	<b>9,56</b>	<b>70 495</b>	<b>9,26</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	68 139	4,35	68 139	8,95
<b>TOTAL (I)</b>	<b>603 355</b>	<b>38,51</b>	<b>453 641</b>	<b>59,58</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	72 584	4,63	142 208	18,88
. Découverts, concours bancaires	355	0,02	10	0,00
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	4 473	0,29	4 586	0,60
. Associés	767 489	48,99	89 738	11,79
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 520	0,61	17 171	2,26
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	17 185	1,10	9 051	1,19
. Organismes sociaux	10 749	0,69	9 596	1,25
. Etat, impôts sur les bénéfices	31 463	2,01	4 126	0,54
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	48 074	3,07	31 041	4,08
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	1 495	0,10	172	0,02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Instrument de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>963 387</b>	<b>61,49</b>	<b>307 700</b>	<b>40,42</b>
Ecart de conversion passif				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>1 566 742</b>	<b>100,00</b>	<b>761 341</b>	<b>100,00</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		<b>Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)</b>		<b>Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)</b>		<b>Variation absolue (12 / 12)</b>		<b>%</b>	
	<b>France</b>	<b>Exportation</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Variation</b>	<b>%</b>	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	629 195		629 195	100,00	372 650	100,00	256 545	88,84	
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>629 195</b>		<b>629 195</b>	<b>100,00</b>	<b>372 650</b>	<b>100,00</b>	<b>256 545</b>	<b>88,84</b>	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			3 560	0,57	431	0,12	3 129	725,99	
Autres produits			178	0,03	16	0,00	160	1000,	
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>632 931</b>	<b>100,59</b>	<b>373 097</b>	<b>100,12</b>	<b>259 834</b>	<b>69,64</b>	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			82 926	13,18	57 705	15,49	25 221	43,71	
Impôts, taxes et versements assimilés			6 082	0,97	9 354	2,51	-3 272	-34,97	
Salaires et traitements			366 380	58,23	207 351	55,64	159 029	76,70	
Charges sociales			142 931	22,72	85 704	23,00	57 227	66,77	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 016	0,16	919	0,25	97	10,58	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant									
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			101	0,02			101	N/S	
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>599 436</b>	<b>95,27</b>	<b>361 033</b>	<b>96,88</b>	<b>238 403</b>	<b>66,03</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>33 495</b>	<b>5,32</b>	<b>12 064</b>	<b>3,24</b>	<b>21 431</b>	<b>177,64</b>	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)									
Produits financiers de participations			92 150	14,65	5 960	1,60	86 190	N/S	
Produits des autres valeurs mobilières et créances			75 600	12,02	72 097	19,35	3 503	4,86	
Autres Intérêts et produits assimilés									
Reprises sur provisions et transferts de charges									
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>167 750</b>	<b>26,55</b>	<b>78 057</b>	<b>20,95</b>	<b>89 693</b>	<b>114,91</b>	
Dotations financières aux amortissements et provisions									
Intérêts et charges assimilées			16 824	2,67	15 501	4,16	1 323	8,53	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>16 824</b>	<b>2,67</b>	<b>15 501</b>	<b>4,16</b>	<b>1 323</b>	<b>8,53</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>150 926</b>	<b>23,99</b>	<b>62 556</b>	<b>16,79</b>	<b>88 370</b>	<b>141,27</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>184 421</b>	<b>29,31</b>	<b>74 621</b>	<b>20,02</b>	<b>109 800</b>	<b>147,14</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion									
Produits exceptionnels sur opérations en capital									
Reprises sur provisions et transferts de charges									
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>									
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			151	0,02			151	N/S	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital									
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions									

COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>151</b>	0,02			<b>151</b>		N/S
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-151</b>	-0,01			<b>-151</b>		N/S
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	34 556	5,48	4 126	1,11	30 430	737,82	
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>800 681</b>	127,25	<b>451 154</b>	121,07	<b>349 527</b>	77,47	
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>650 967</b>	103,46	<b>380 659</b>	102,15	<b>270 308</b>	71,01	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>149 714</b>	23,79	<b>70 495</b>	16,92	<b>79 219</b>	112,38	
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>				
Dont Crédit-bail mobilier							
Dont Crédit-bail immobilier							

## ANNEXES LEGALES

## ANNEXES LEGALES

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018 présente un total de 1 566 742,33 euros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste dégage un résultat de 149 714,12 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social

### ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Liste des filiales et participations

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation en vigueur résultant du règlement de l'ANC n° 2016-07 du 4 Novembre 2016 relatif au plan comptable général. Elle est appliquée dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

- Matériel de transport	4 ans
- Matériel de bureau et informatique	3 ans
- Mobilier	5 ans

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

### CREANCES ET DETTES

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

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

Modifications des méthodes comptables :

Suite à l'acquisition d'Abraham Promotion par P2i (détenue par la société Esencya) et afin d'harmoniser les pratiques comptables tant au sein du Groupe P2i/Esencya qu'avec les pratiques courantes au sein de la profession, les évolutions suivantes ont été apportées :

Passage à l'avancement au sein des SCCV :

L'achèvement est une la méthode historiquement choisie par P2I. Elle a pour inconvénient de ne pas permettre de traduire dans les comptes de la société mère la réalité des travaux et de la marge associée.

L'avancement est la méthode préférentielle de la profession (elle concerne 90% des promoteurs) ce qui permet de se comparer plus aisément. De plus, cette méthode permet une lecture plus aisée pour les banquiers et les investisseurs financiers. Passer à l'avancement permet de constater des résultats d'une façon plus en phase avec la réalité opérationnelle.

Pour le passage à l'avancement, nous mettons en place des règles de gestion basées sur la prudence :

- Début de la prise de marge au démarrage des travaux (obtention de la GFA).
- Avancement de la marge en fonction de l'avancée des travaux réels
- Avancement de la marge budgétée à hauteur de 85% jusqu'à la livraison et libération des 15% restants de la façon suivante : pour le résidentiel 10% à la livraison et 5% 12 mois après, et pour les bureaux 5% à la livraison et 10% 12 mois après.

Cette méthode permet, comme pour la prise d'honoraires, d'avoir une comptabilité correspondant au mieux à la réalité opérationnelle.

### ACTIVITE :

Les projets immobiliers en cours de réalisation sont les suivants :

- SCCV LA BAULE KER RIVAUD
- SCCV LA BAULE FURGAI
- SCCV NANTES BREIL
- SCCV ANGERS MOTTAY COUBERTIN
- SCCV TRELAZE PERREYEUX
- SCCV ANGERS LES PONTS DE CE
- SCCV NANTES BELANTON
- SCCV ST SEBASTIEN LIBERATION
- SCCV CARQUEFOU CHATEAUBRIAND
- SCCV ST HERBLAIN CHAUVINIERE
- SCCV ST HERBLAIN MITTERAND
- SCCV ANGERS CHOUDIEU
- SCCV PERIGNY GRANDE RUE
- SCCV BEAUCOUZE PAILLE
- SCCV ZAC PORNICHE
- SCCV NANTES MONTEIL
- SCCV LE MANS PARC BEAU'LIEU
- SCCV LA BAULE BOIS D'AMOUR
- SCCV NANTES FRATERNITE
- SCCV LE TAILLAN MEDOC CHAI
- SCCV SAINT MAUR LOUIS BLANC
- SCCV NANTES ORIEUX
- SCCV NANTES JEAN XXIII

La société Esencya détient 97.5 % du capital de la société Trélazé Perreyeux

La société Esencya détient 2.5 % du capital des sociétés LA BAULE KER RIVAUD, ANGERS MOTTAY COUBERTIN, ANGERS LES PONTS DE CE, NANTES BELANTON, ST SEBASTIEN LIBERATION, LA BAULE FURGAI, CARQUEFOU CHATEAUBRIAND, ST HERBLAIN CHAUVINIERE, ST HERBLAIN MITTERAND, ANGERS CHOUDIEU, PERIGNY GRANDE RUE, BEAUCOUZE PAILLE, ZAC PORNICHET, NANTES MONTEIL, LE MANS PARC BEAU'LIEU, LE TAILLAN MEDOC CHAI, SAINT MAUR LUIS BLANC, NANTES ORIEUX, NANTES JEAN XXIII, CAMBES LA ROQUE, SAS LA BAULE BDA INVESTISSEMENT

La société Esencya détient 1.25% du capital de la société LA BAULE BOIS D'AMOUR.

Ces sociétés sont soumises aux dispositions de l'article 239 ter du CGI. Les statuts de ces dites sociétés prévoient l'affectation systématique des résultats aux associés.

Les gains sont comptabilisés dans la SAS Esencya en produits financiers dans un compte 761 "Revenus sur créances liées à des participations" par le débit d'un compte 268 "Créances rattachées à des participations".

Les gains étant respectivement de :

- SCCV ANGERS MOTTAY	110 Euros
- SCCV NANTES BELANTON	5 099 Euros
- SCCV PONTS DE CE	8 087 Euros
- SCCV ST SEBASTIEN LIBERATION	6 086 Euros
- SCCV CARQUEFOU CHATEAUBRIAND	6 312 Euros
- SCCV ST HERBLAIN MITERRAND	4 907 Euros
- SCCV ST HERBLAIN CHAUVINIERE	52 903 Euros
- SCCV ANGERS CHOUDIEU	1 276 Euros
- SCCV BEAUCOUZE PAILLE	2 483 Euros
- SCCV ZAC PORNICHET	2 978 Euros

Les pertes sont comptabilisées dans la SAS Esencya en charges financières dans un compte 664 "Pertes sur créances liées à des participations" par le crédit d'un compte 178 "Dettes rattachées à des participations"

Les pertes étant respectivement de :

- SCCV LE MANS BEAULIEU	2 783 Euros
- SAS La Baule BDA	216 Euros

L'application de ce changement de méthode a pour conséquence de majorer le résultat financier d'un montant de 87 kEuros (avant impôt).

## ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			14 000
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			2 666
Matériel de bureau, informatique, mobilier	4 157		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>4 157</b>		<b>2 666</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	630 908		115 876
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>630 908</b>		<b>115 876</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>635 065</b>		<b>132 542</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			14 000	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport			2 666	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			4 157	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>6 822</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			746 784	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>			<b>746 784</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>767 606</b>	

## ETAT DES AMORTISSEMENTS

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Éléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport		98		98
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 177	919		3 095
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>2 177</b>	<b>1 016</b>		<b>3 193</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 177</b>	<b>1 016</b>		<b>3 193</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	98				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	919				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>1 016</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 016</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	68 139			68 139
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>68 139</b>			<b>68 139</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>68 139</b>			<b>68 139</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

## ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	90 241		90 241
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	146 172	146 172	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	505	505	
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfiques			
- T.V.A	1 704	1 704	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	618 671	618 671	
Débiteurs divers	1 088	1 088	
Charges constatées d'avance	857	857	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>859 238</b>	<b>768 997</b>	<b>90 241</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	355	355		
- plus d'un an	72 584	72 584		
Emprunts et dettes financières divers	4 473	4 473		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 520	9 520		
Personnel et comptes rattachés	17 185	17 185		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 749	10 749		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfiques	31 463	31 463		
- T.V.A	48 074	48 074		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	1 495	1 495		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	767 489	767 489		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>963 387</b>	<b>963 387</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	69 623			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

## ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	656 543		
Créances rattachées à des participations	90 241		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	146 172		
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	624 266		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation	167 750		
Autres produits financiers			
Charges financières	8 779		

**CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 474
Emprunts et dettes financières divers	2 367
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 932
Dettes fiscales et sociales	21 618
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	
<b>TOTAL</b>	<b>27 392</b>

**CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	857	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>857</b>	

Commentaires :

**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	645	100,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	2 355	100,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3 000	100,00

Commentaires :

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
P2i	527 000	289 549	89.94	625 483	625 483			3 713 221	2 194 076	75 600
Foncière Esencya	50 000		100	50 000	50 000					
Esencya Gestion	5 000		100	5 000	5 000					
Trélazé Perreyeux	800		97.5	780	780			0	0	0
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

**Observations complémentaires**

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 28 JUIN 2019  
APPROBATION DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2018  
AFFECTATION PROPOSEE ET VOTEE**

---

**DEUXIEME DECISION**  
*Affectation du résultat*

---

L'Associé unique, sur proposition du Président, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 font apparaître un bénéfice de 149 714 Euros, décide de l'affecter de la manière suivante :

**Origine**

Bénéfice de l'exercice 149 714 Euros

**Affectation**

A la réserve légale, à hauteur de 7 486 Euros

A titre de distribution de dividende aux associés à hauteur de 137 000 Euros

Le solde, au compte « autres réserves » 5 228 Euros

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter de ce jour.

L'Associé unique reconnaît avoir été informé que ce dividende est soumis, pour les personnes physiques, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%, soit une taxation globale de 30%.

Le PFU s'applique de plein droit à défaut d'option pour le barème progressif de l'IR.

Compte tenu de cette affectation :

- le poste « Réserve légale » ressort à 13 936 Euros,
- le poste « Autres réserves » ressort à 84 280 Euros,
- les capitaux propres de la Société s'élève à 466 355 Euros.

L'Associé unique, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Pour extrait certifié conforme,  
Le Président



# SAS ESENCYA

83, boulevard Pierre de Coubertin  
49000 ANGERS

---

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

---

Exercice clos le 31 décembre 2018

### Exemplaire destiné au greffe

## GESCO

Commissaire aux comptes

81 rue des Ponts de Cé – 49000 – ANGERS  
Tél. : 02.41.47.15.16 - Fax. : 02.41.47.12.13  
e-mail : [angers@gesco-sa.fr](mailto:angers@gesco-sa.fr)  
[www.gesco-sa.fr](http://www.gesco-sa.fr)

Société de commissariat aux comptes - Compagnie Régionale d'Angers

SAS au capital de 392.000 €uros – RCS Angers B 321 943 698



*M. M. M.*

**SAS ESENCYA**

83 boulevard Pierre de Coubertin  
49000 ANGERS

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels****Exercice clos le 31 décembre 2018**

Aux associés,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ESENCYA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**Fondement de l'opinion***Référentiel d'audit*

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

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

*Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 31 décembre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au paragraphe « Informations complémentaires pour donner une image fidèle » de l'annexe relatif aux changements de méthodes comptables intervenus sur cet exercice.

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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 annuels de l'exercice.

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

Au paragraphe « Informations complémentaires pour donner une image fidèle », l'annexe aux comptes annuels détaille les modalités de prise en compte des résultats de l'exercice des sociétés dans lesquelles la société Esencya détient des participations. Par vérification des réciprocitys avec ces filiales, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces méthodes.

## 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.

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés appellent de notre part les observations suivantes : l'information relative aux délais de paiement des fournisseurs et des clients n'est pas présentée conformément à l'article D. 441-4 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.



M. M. M.

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

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

Fait à Angers, le 27 juin 2019

Pour **GESCO SAS**,  
*Commissaire aux comptes*  
**François Boisramé**  
*Associé*



S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Comptes annuels

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	14 000		14 000	0,88		
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage Industriels						
Autres immobilisations corporelles	6 822	3 193	3 630	0,23	1 980	0,26
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	656 543		656 543	41,90	625 503	62,16
Créances rattachées à des participations	90 241		90 241	5,76	5 405	0,71
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL (I)</b>	<b>767 606</b>	<b>3 193</b>	<b>764 413</b>	<b>48,79</b>	<b>632 888</b>	<b>63,13</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	146 172		146 172	9,33	99 093	13,02
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	1 088		1 088	0,07		
. Personnel	505		505	0,03		
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 704		1 704	0,11	5 920	0,78
. Autres	618 671		618 671	39,49	762	0,10
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	33 332		33 332	2,13	22 041	2,90
Charges constatées d'avance	857		857	0,05	637	0,08
<b>TOTAL (II)</b>	<b>802 329</b>		<b>802 329</b>	<b>51,21</b>	<b>128 453</b>	<b>16,87</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>1 569 935</b>	<b>3 193</b>	<b>1 566 742</b>	<b>100,00</b>	<b>761 341</b>	<b>100,00</b>

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 300 000 )	300 000	19,15	64 500	8,47
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	6 450	0,41	6 450	0,85
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	79 052	5,05	244 058	32,05
Report à nouveau				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>149 714</b>	<b>9,56</b>	<b>70 495</b>	<b>9,26</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	68 139	4,35	68 139	8,95
<b>TOTAL (I)</b>	<b>603 355</b>	<b>38,51</b>	<b>453 641</b>	<b>59,58</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	72 584	4,63	142 208	18,68
. Découverts, concours bancaires	355	0,02	10	0,00
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	4 473	0,29	4 586	0,60
. Associés	767 489	48,99	89 738	11,79
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 520	0,61	17 171	2,25
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	17 185	1,10	9 051	1,19
. Organismes sociaux	10 749	0,69	9 596	1,26
. Etat, impôts sur les bénéfices	31 463	2,01	4 126	0,54
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	48 074	3,07	31 041	4,06
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	1 495	0,10	172	0,02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>963 387</b>	<b>61,49</b>	<b>307 700</b>	<b>40,42</b>
Ecart de conversion passif (V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>1 566 742</b>	<b>100,00</b>	<b>761 341</b>	<b>100,00</b>

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	629 195		629 195	100,00	372 650	100,00	256 545	68,84	
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>629 195</b>		<b>629 195</b>	<b>100,00</b>	<b>372 650</b>	<b>100,00</b>	<b>256 545</b>	<b>68,84</b>	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			3 560	0,57	431	0,12	3 129	725,99	
Autres produits			176	0,03	16	0,00	160	1000,	
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>632 931</b>	<b>100,59</b>	<b>373 097</b>	<b>100,12</b>	<b>259 834</b>	<b>69,54</b>	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			82 926	13,18	57 705	15,49	25 221	43,71	
Impôts, taxes et versements assimilés			6 082	0,97	9 354	2,51	-3 272	-34,97	
Salaires et traitements			366 380	58,23	207 351	55,64	159 029	76,70	
Charges sociales			142 931	22,72	85 704	23,00	57 227	66,77	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 016	0,16	919	0,25	97	10,55	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant									
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			101	0,02			101	NS	
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>599 436</b>	<b>95,27</b>	<b>361 033</b>	<b>95,88</b>	<b>238 403</b>	<b>66,03</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>33 495</b>	<b>5,32</b>	<b>12 064</b>	<b>3,24</b>	<b>21 431</b>	<b>177,84</b>	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)									
Produits financiers de participations			92 150	14,65	5 960	1,60	86 190	NS	
Produits des autres valeurs mobilières et créances			75 600	12,02	72 097	19,35	3 503	4,85	
Autres intérêts et produits assimilés									
Reprises sur provisions et transferts de charges									
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>167 750</b>	<b>26,55</b>	<b>78 057</b>	<b>20,95</b>	<b>89 693</b>	<b>114,91</b>	
Dotations financières aux amortissements et provisions									
Intérêts et charges assimilés			18 824	2,87	15 501	4,15	1 323	6,53	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>18 824</b>	<b>2,87</b>	<b>15 501</b>	<b>4,15</b>	<b>1 323</b>	<b>6,53</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>150 926</b>	<b>23,99</b>	<b>62 556</b>	<b>16,79</b>	<b>88 370</b>	<b>141,27</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>184 421</b>	<b>29,31</b>	<b>74 621</b>	<b>20,02</b>	<b>109 800</b>	<b>147,14</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion									
Produits exceptionnels sur opérations en capital									
Reprises sur provisions et transferts de charges									
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>									
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			151	0,02			151	NS	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital									
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions									

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>151</b>	0,02			<b>151</b>	NS
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-151</b>	-0,01			<b>-151</b>	NS
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	34 556	5,49	4 126	1,11	30 430	737,52
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>800 681</b>	127,25	<b>451 154</b>	121,07	<b>349 527</b>	77,47
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>650 967</b>	103,46	<b>380 659</b>	102,15	<b>270 308</b>	71,01
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>149 714</b>	23,79	<b>70 495</b>	18,92	<b>79 219</b>	112,38
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

## Annexes Légales

## Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018 dont le total est de 1 566 742,33 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 149 714,12 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

#### Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social

### ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Liste des filiales et participations

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

**Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation en vigueur résultant du règlement de l'ANC n° 2016-07 du 4 Novembre 2016 relatif au plan comptable général. Elle est appliquée dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

- Matériel de transport	04 ans
- Matériel de bureau et informatique	3 ans
- Mobilier	5 ans

**IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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

**CREANCES ET DETTES**

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

**Informations complémentaires pour donner une image fidèle**

Modifications des méthodes comptables :

Suite à l'acquisition d'Abraham Promotion par P2i (détenue par la société Esencya) et afin d'harmoniser les pratiques comptables tant au sein du Groupe P2i/Esencya qu'avec les pratiques courantes au sein de la profession, les évolutions suivantes ont été apportées :

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

Passage à l'avancement au sein des SCCV :

L'achèvement est une la méthode historiquement choisie par P2I. Elle a pour inconvénient de ne pas permettre de traduire dans les comptes de la société mère la réalité des travaux et de la marge associée.

L'avancement est la méthode préférentielle de la profession (elle concerne 90% des promoteurs) ce qui permet de se comparer plus aisément. De plus, cette méthode permet une lecture plus aisée pour les banquiers et les investisseurs financiers. Passer à l'avancement permet de constater des résultats d'une façon plus en phase avec la réalité opérationnelle.

Pour le passage à l'avancement, nous mettons en place des règles de gestion basées sur la prudence :

- Début de la prise de marge au démarrage des travaux (obtention de la GFA).
- Avancement de la marge en fonction de l'avancée des travaux réels
- Avancement de la marge budgétée à hauteur de 85% jusqu'à la livraison et libération des 15% restants de la façon suivante : pour le résidentiel 10% à la livraison et 5% 12 mois après, et pour les bureaux 5% à la livraison et 10% 12 mois après.

Cette méthode permet, comme pour la prise d'honoraires, d'avoir une comptabilité correspondant au mieux à la réalité opérationnelle.

ACTIVITE :

Les projets immobiliers en cours de réalisation sont les suivants :

- SCCV LA BAULE KER RIVAUD
- SCCV LA BAULE FURGAI
- SCCV NANTES BREIL
- SCCV ANGERS MOTTAY COUBERTIN
- SCCV TRELAZE PERREYEUX
- SCCV ANGERS LES PONTS DE CE
- SCCV NANTES BELANTON
- SCCV ST SEBASTIEN LIBERATION
- SCCV CARQUEFOU CHATEAUBRIAND
- SCCV ST HERBLAIN CHAUVINIÈRE
- SCCV ST HERBLAIN MITTERAND
- SCCV ANGERS CHAUDIEU
- SCCV PERIGNY GRANDE RUE
- SCCV BEAUCOUZE PAILLE
- SCCV ZAC PORNICHET
- SCCV NANTES MONTEIL
- SCCV LE MANS PARC BEAU'LIEU
- SCCV LA BAULE BOIS D'AMOUR
- SCCV NANTES FRATERNITE
- SCCV LE TAILLAN MEDOC CHAI
- SCCV SAINT MAUR LOUIS BLANC
- SCCV NANTES ORIEUX
- SCCV NANTES JEAN XXIII

La société Esencya détient 97.5 % du capital de la société Trélazé Perreyeux

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

La société Esencya détient 2.5 % du capital des sociétés LA BAULE KER RIVAUD, ANGERS MOTTAY COUBERTIN, ANGERS LES PONTS DE CE, NANTES BELANTON, ST SEBASTIEN LIBERATION, LA BAULE FURGAI, CARQUEFOU CHATEAUBRIAND, ST HERBLAIN CHAUVINIERE, ST HERBLAIN MITTERRAND, ANGERS CHOUDIEU, PERIGNY GRANDE RUE, BEAUCOUZE PAILLE, ZAC PORNICHE, NANTES MONTEIL, LE MANS PARC BEAULIEU, LE TAILLAN MEDOC CHAI, SAINT MAUR LUIS BLANC, NANTES ORIEUX, NANTES JEAN XXIII, CAMBES LA ROQUE, SAS LA BAULE BDA INVESTISSEMENT

La société Esencya détient 1.25% du capital de la société LA BAULE BOIS D'AMOUR.

Ces sociétés sont soumises aux dispositions de l'article 239 ter du CGI. Les statuts de ces dites sociétés prévoient l'affectation systématique des résultats aux associés.

Les gains sont comptabilisés dans la SAS Esencya en produits financiers dans un compte 761 "Revenus sur créances liées à des participations" par le débit d'un compte 268 "Créances rattachées à des participations".

Les gains étant respectivement de :

- SCCV ANGERS MOTTAY	110 €uros
- SCCV NANTES BELANTON	5 099 €uros
- SCCV PONTS DE CE	8 087 €uros
- SCCV ST SEBASTION LIBERATION	6 086 €uros
- SCCV CARQUEFOU CHATEAUBRIAND	6 312 €uros
- SCCV ST HERBLAIN MITERRAND	4 907 €uros
- SCCV ST HERBLAIN CHAUVINIERE	52 903 €uros
- SCCV ANGERS CHOUDIEU	1 276 €uros
- SCCV BEAUCOUZE PAILLE	2 483 €uros
- SCCV ZAC PORNICHE	2 978 €uros

Les pertes sont comptabilisées dans la SAS Esencya en charges financières dans un compte 664 "Pertes sur créances liées à des participations" par le crédit d'un compte 178 "Dettes rattachées à des participations"

Les pertes étant respectivement de :

- SCCV LE MANS BEAULIEU	2 783 €uros
- SAS La Baule BDA	216 €uros

L'application de ce changement de méthode a pour conséquence de majorer le résultat financier d'un montant de 87 k€uros (avant impôt).

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			14 000
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			2 666
Matériel de bureau, informatique, mobilier	4 157		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>4 157</b>		<b>2 666</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	630 908		115 876
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>630 908</b>		<b>115 876</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>635 065</b>		<b>132 542</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			14 000	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport			2 666	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			4 157	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>6 822</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			746 784	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>			<b>746 784</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>767 606</b>	

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Éléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport		98		98
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 177	919		3 095
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>2 177</b>	<b>1 016</b>		<b>3 193</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 177</b>	<b>1 016</b>		<b>3 193</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	98				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	919				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>1 016</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 016</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	68 139			68 139
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>	<b>68 139</b>			<b>68 139</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>68 139</b>			<b>68 139</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	90 241		90 241
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	146 172	146 172	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	505	505	
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	1 704	1 704	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	618 671	618 671	
Débiteurs divers	1 088	1 088	
Charges constatées d'avance	857	857	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>859 238</b>	<b>768 997</b>	<b>90 241</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	355	355		
- plus d'un an	72 584	72 584		
Emprunts et dettes financières divers	4 473	4 473		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 520	9 520		
Personnel et comptes rattachés	17 185	17 185		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	10 749	10 749		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	31 463	31 463		
- T.V.A	48 074	48 074		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	1 495	1 495		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	767 489	767 489		
Autres dettes				
Dettes représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>963 387</b>	<b>963 387</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	69 623			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	656 543		
Créances rattachées à des participations	90 241		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	146 172		
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	624 266		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation	167 750		
Autres produits financiers			
Charges financières	8 779		

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

**Charges à payer et avoirs à établir**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 474
Emprunts et dettes financières divers	2 367
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 932
Dettes fiscales et sociales	21 618
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	
<b>TOTAL</b>	<b>27 392</b>

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	857	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>857</b>	

Commentaires :

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	645	100,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	2 355	100,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3 000	100,00

Commentaires :

S.A.S.U. ESENCYA

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
P2i	527 000	289 549	89.94	625 483	625 483			3 713 221	2 194 076	75 600
Foncière Esencya	50 000		100	50 000	50 000					
Esencya Gestion	5 000		100	5 000	5 000					
Trélazé Perreyeux	800		97.5	780	780			0	0	0
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires