

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 80472

Numéro SIREN : 482 768 447

Nom ou dénomination : 2A GROUPE IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 28/09/2022 sous le numéro de dépôt 20170



Copie conforme à l'original

2A GROUPE IMMOBILIER

~~~~~

### PLAQUETTE DES COMPTES AU 31/12/2021

**2A GROUPE IMMOBILIER**

**39 ROUTE DE FREJORGUES  
34970 LATTES**

*Certifié conforme à l'original*

## 2A GROUPE IMMOBILIER

## BILAN ACTIF

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

| ACTIF                                                         | Exercice clos le<br>31/12/2021<br>(12 mois) |                   |                     |               | Exercice précédent<br>31/12/2020<br>(12 mois) |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|
|                                                               | Brut                                        | Amort. & Prov     | Net                 | %             | Net                                           | %             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 75 947,00                                   | 48 177,47         | 27 769,53           | 0,61          | 25 088,48                                     | 0,60          |
| Constructions                                                 | 7 314,15                                    | 2 602,55          | 4 711,60            | 0,10          | 6 836,90                                      | 0,16          |
| Autres immobilisations corporelles                            | 2 228,07                                    | 987,90            | 1 240,17            | 0,03          | 1 083,65                                      | 0,03          |
| Autres Participations                                         | 2 939 199,00                                | 191 669,00        | 2 747 530,00        | 60,78         |                                               |               |
| Autres titres immobilisés                                     |                                             |                   |                     |               | 2 665 001,00                                  | 63,78         |
| Autres immobilisations financières                            | 150 654,00                                  |                   | 150 654,00          | 3,33          | 150 654,00                                    | 3,61          |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>3 175 342,22</b>                         | <b>243 436,92</b> | <b>2 931 905,30</b> | <b>64,86</b>  | <b>2 848 664,03</b>                           | <b>68,18</b>  |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       | 765,00                                      |                   | 765,00              | 0,02          | 765,00                                        | 0,02          |
| Clients et comptes rattachés                                  | 185 435,53                                  |                   | 185 435,53          | 4,10          | 173 978,13                                    | 4,16          |
| Autres créances                                               |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| . Personnel                                                   |                                             |                   |                     |               | 314,87                                        | 0,01          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              |                                             |                   |                     |               | 837,00                                        | 0,02          |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 90 890,27                                   |                   | 90 890,27           | 2,01          | 126 071,74                                    | 3,02          |
| . Autres                                                      | 1 290 999,18                                |                   | 1 290 999,18        | 28,56         | 954 837,80                                    | 22,85         |
| Disponibilités                                                | 6 556,77                                    |                   | 6 556,77            | 0,15          | 66 979,95                                     | 1,60          |
| Charges constatées d'avance                                   | 13 668,59                                   |                   | 13 668,59           | 0,30          | 5 883,79                                      | 0,14          |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>1 588 315,34</b>                         |                   | <b>1 588 315,34</b> | <b>35,14</b>  | <b>1 329 668,28</b>                           | <b>31,82</b>  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)     |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>4 763 657,56</b>                         | <b>243 436,92</b> | <b>4 520 220,64</b> | <b>100,00</b> | <b>4 178 332,31</b>                           | <b>100,00</b> |

## 2A GROUPE IMMOBILIER

## BILAN PASSIF

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

| PASSIF                                                   | Exercice clos le<br>31/12/2021<br>(12 mois) |               | Exercice précédent<br>31/12/2020<br>(12 mois) |               |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                  |                                             |               |                                               |               |
| Capital social ou individuel ( dont versé : 334 126,00 ) | 334 126,00                                  | 7,39          | 334 126,00                                    | 8,00          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...               | 57 674,18                                   | 1,28          | 57 674,18                                     | 1,38          |
| Réserve légale                                           | 31 644,00                                   | 0,70          | 28 643,00                                     | 0,69          |
| Autres réserves                                          | 263 909,70                                  | 5,84          | 263 909,70                                    | 6,32          |
| Report à nouveau                                         | 221 216,58                                  | 4,89          | 164 204,54                                    | 3,93          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                            | <b>63 791,11</b>                            | <b>1,41</b>   | <b>60 013,04</b>                              | <b>1,44</b>   |
| <b>TOTAL(I)</b>                                          | <b>972 361,57</b>                           | <b>21,51</b>  | <b>908 570,46</b>                             | <b>21,74</b>  |
| <b>TOTAL(II)</b>                                         |                                             |               |                                               |               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                |                                             |               |                                               |               |
| <b>TOTAL (III)</b>                                       |                                             |               |                                               |               |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                |                                             |               |                                               |               |
| . Emprunts                                               | 579 702,36                                  | 12,82         | 713 782,35                                    | 17,08         |
| Emprunts et dettes financières diverses                  |                                             |               |                                               |               |
| . Associés                                               | 2 289 236,00                                | 50,64         | 1 689 637,00                                  | 40,44         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | 507 799,58                                  | 11,23         | 508 448,83                                    | 12,17         |
| Dettes fiscales et sociales                              |                                             |               |                                               |               |
| . Personnel                                              | 29 226,99                                   | 0,65          | 26 797,37                                     | 0,64          |
| . Organismes sociaux                                     | 26 085,84                                   | 0,58          | 57 531,76                                     | 1,38          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                         | 4 407,00                                    | 0,10          |                                               |               |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                  | 47 979,24                                   | 1,06          | 27 602,00                                     | 0,66          |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                      | 3 421,06                                    | 0,08          | 5 916,74                                      | 0,14          |
| Autres dettes                                            | 60 001,00                                   | 1,33          | 240 045,80                                    | 5,74          |
| <b>TOTAL(IV)</b>                                         | <b>3 547 859,07</b>                         | <b>78,49</b>  | <b>3 269 761,85</b>                           | <b>78,26</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                              | <b>4 520 220,64</b>                         | <b>100,00</b> | <b>4 178 332,31</b>                           | <b>100,00</b> |

## COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                       |            |             | Exercice clos le<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2020<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) | %      |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|
|                                                          | France     | Exportation | Total                                       | %      | Total                                         | %      | Variation                         | %      |
| Production vendue services                               | 824 812,09 |             | 824 812,09                                  | 100,00 | 740 830,51                                    | 100,00 | 83 982                            | 11,34  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                 | 824 812,09 |             | 824 812,09                                  | 100,00 | 740 830,51                                    | 100,00 | 83 982                            | 11,34  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges     |            |             | 31 470,97                                   | 3,82   | 28 151,00                                     | 3,80   | 3 319                             | 11,79  |
| Autres produits                                          |            |             | 61,10                                       | 0,01   | 4,01                                          | 0,00   | 57                                | N/S    |
| Total des produits d'exploitation (I)                    |            |             | 856 344,16                                  | 103,82 | 768 985,52                                    | 103,80 | 87 359                            | 11,36  |
| Autres achats et charges externes                        |            |             | 282 544,52                                  | 34,26  | 212 335,85                                    | 28,66  | 70 209                            | 33,07  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                    |            |             | 4 667,56                                    | 0,57   | 5 081,50                                      | 0,69   | -414                              | -8,14  |
| Salaires et traitements                                  |            |             | 336 198,58                                  | 40,76  | 338 697,05                                    | 45,72  | -2 499                            | -0,73  |
| Charges sociales                                         |            |             | 111 904,48                                  | 13,57  | 107 190,87                                    | 14,47  | 4 714                             | 4,40   |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations         |            |             | 24 797,63                                   | 3,01   | 17 678,92                                     | 2,39   | 7 119                             | 40,27  |
| Autres charges                                           |            |             | 1 884,87                                    | 0,23   | 5 797,32                                      | 0,78   | -3 913                            | -67,49 |
| Total des charges d'exploitation (II)                    |            |             | 761 997,64                                  | 92,38  | 686 781,51                                    | 92,70  | 75 216                            | 10,95  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                           |            |             | 94 346,52                                   | 11,44  | 82 204,01                                     | 11,10  | 12 142                            | 14,77  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |
| Total des produits financiers (V)                        |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |
| Intérêts et charges assimilées                           |            |             | 7 453,41                                    | 0,90   | 8 579,97                                      | 1,16   | -1 126                            | -13,12 |
| Total des charges financières (VI)                       |            |             | 7 453,41                                    | 0,90   | 8 579,97                                      | 1,16   | -1 126                            | -13,12 |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                |            |             | -7 453,41                                   | -0,89  | -8 579,97                                     | -1,15  | 1 126                             | 13,13  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)         |            |             | 86 893,11                                   | 10,53  | 73 624,04                                     | 9,94   | 13 269                            | 18,02  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital         |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |
| Total des produits exceptionnels (VII)                   |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |
| Total des charges exceptionnelles (VIII)                 |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)                         |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |
| Impôts sur les bénéfices (X)                             |            |             | 23 102,00                                   | 2,80   | 13 611,00                                     | 1,84   | 9 491                             | 69,73  |
| Total des Produits (I+III+V+VII)                         |            |             | 856 345,16                                  | 103,82 | 768 985,52                                    | 103,80 | 87 360                            | 11,36  |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                   |            |             | 792 554,05                                  | 96,09  | 708 972,48                                    | 95,70  | 83 582                            | 11,79  |
| RÉSULTAT NET                                             |            |             | 63 791,11<br>Bénéfice                       | 7,73   | 60 013,04<br>Bénéfice                         | 8,10   | 3 778                             | 6,30   |
| Dont Crédit-bail mobilier                                |            |             | 36 835,46                                   | 4,47   | 23 201,76                                     | 3,13   | 13 634                            | 58,76  |

**PREAMBULE**

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 4 520 220,64 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 63 791,11 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.

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

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

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

**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE (suite)****2.1 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS**

Comme indiqué en annexe libre de la liasse fiscale plusieurs éléments significatifs sont en mettre en évidence:

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société HAEIS IMMOBILIER pour un montant de 155 250 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023. Cet élément est toujours en cours au 31.12.2021.

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société G3J pour un montant de 189 750 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023.

Cet élément est toujours en cours au 31.12.2021.

Fusion des sociétés 2A MONTPELLIER LATTES et 2A BALARUC BEZIERS, la société 2A BLALARUC a absorbé la société 2A MONTPELLIER LATTES, fusion a effet rétroactif au 01.01.2021.

La société 2A BALARUC a changé de dénomination sociale et est devenue la SAS 2A VILLAS.

Engagements donnés pour la SAS 2A VILLAS :

La société 2 A Groupe Immobilier par Assemblée générale du 2 avril 2020 s'est portée caution solidaire et indivisible pour la société 2A MONTPELLIER LATTES ( désormais 2A VILLAS) auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A MONTPELLIER LATTES, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 2 avril 2020 la somme de 1 100 000 Euros.

La société 2 A Groupe Immobilier par Assemblée générale du 2 avril 2020, s'est portée caution solidaire et indivisible 2 A BALARUC BEZIERS ( désormais 2A VILLAS) auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la Société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A BALARUC BEZIERS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 2 avril 2020 la somme de 900 000 Euros.

**IMPACT DE LA PANDEMIE DUE AU CORONAVIRUS COVID 19**

L'émergence et l'expansion du coronavirus début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales au plan mondial. Cette situation a eu des impacts sur notre activité depuis le 1er janvier 2020, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation. La situation est extrêmement évolutive et volatile. Les impacts financiers sur notre activité n'ont pas été chiffrés.

## 3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

## 3.1 - Actif immobilisé

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

## 3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 175 342

| Actif immobilisé              | A l'ouverture    | Augmentation   | Diminution | A la clôture     |
|-------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 51 157           | 24 790         |            | 75 947           |
| Immobilisations corporelles   | 8 822            | 720            |            | 9 542            |
| Immobilisations financières   | 3 007 324        | 82 530         | 1          | 3 089 853        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3 067 303</b> | <b>108 040</b> | <b>1</b>   | <b>3 175 342</b> |

## 3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 243 437

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution | A la clôture   |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles      | 26 069         | 22 109        |            | 48 177         |
| Immobilisations corporelles        | 902            | 2 689         |            | 3 590          |
| Titres mis en équivalence          |                |               |            |                |
| Autres Immobilisations financières | 191 669        |               |            | 191 669        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>218 639</b> | <b>24 798</b> |            | <b>243 437</b> |

## 3.1.3 - Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés | Montant       | Amortissement | Valeur nette  | Durée        |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Logiciels archicad 2         | 75 947        | 48 177        | 27 770        | de 1 à 3 ans |
| Installations agencements    | 7 314         | 2 603         | 4 712         | de 3 à 5 ans |
| Matériel bureau et inf.      | 2 228         | 988           | 1 240         | de 3 à 4 ans |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>85 489</b> | <b>51 768</b> | <b>33 721</b> |              |

## 3.2 - Etat des créances = 1 731 648

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   | 150 654          |                  | 150 654        |
| Actif circulant & charges d'avance | 1 580 994        | 1 580 994        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 731 648</b> | <b>1 580 994</b> | <b>150 654</b> |

**3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)****3.3 - Produits à recevoir par postes du bilan = 7 896**

| Produits à recevoir          | Montant      |
|------------------------------|--------------|
| Immobilisations financières  |              |
| Clients et comptes rattachés | 7 896        |
| Autres créances              |              |
| Disponibilités               |              |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>7 896</b> |

**3.4 - Charges constatées d'avance = 13 669**

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

## 4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

## 4.1 - Capital social = 334 126

| Mouvements des titres               | Nombre  | Val. nominale | Capital social |
|-------------------------------------|---------|---------------|----------------|
| Titres en début d'exercice          | 334 126 | 1,00          | 334 126        |
| Titres émis ou variation du nominal |         |               |                |
| Titres remboursés ou annulés        |         |               |                |
| Titres en fin d'exercice            | 334 126 | 1,00          | 334 126        |

## 4.2 - Etat des dettes = 3 547 859

| Etat des dettes             | Montant total | De 0 à 1 an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 579 702       | 121 832     | 457 870      |               |
| Dettes financières diverses | 2 289 236     | 2 289 236   |              |               |
| Fournisseurs                | 507 800       | 507 800     |              |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 111 120       | 111 120     |              |               |
| Dettes sur immobilisations  |               |             |              |               |
| Autres dettes               | 60 001        | 60 001      |              |               |
| Produits constatés d'avance |               |             |              |               |
| TOTAL                       | 3 547 859     | 3 089 989   | 457 870      |               |

## 4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 45 900

| Charges à payer                    | Montant |
|------------------------------------|---------|
| Emprunts & dettes établ. de crédit |         |
| Emprunts & dettes financières div. |         |
| Fournisseurs                       | 3 936   |
| Dettes fiscales & sociales         | 41 964  |
| Autres dettes                      |         |
| TOTAL                              | 45 900  |

## 4.4 - Informations complémentaires sur le bilan passif

Il n'a pas été calculé à ce jour de provision pour indemnité de départ à la retraite.

## 6 - AUTRES INFORMATIONS

## 6.1 - Engagements donnés = 131 506

| Nature des engagements donnés | Montant        |
|-------------------------------|----------------|
| Effets escomptés non échus    |                |
| Avals & cautions              |                |
| Crédit-bail mobilier          | 131 506        |
| Crédit-bail immobilier        |                |
| Autres engagements            |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>131 506</b> |

## 6.2 - Autres informations complémentaires

Pour information, le prêt de 833 000 euros du 26/02/2019 pour l'acquisition de 2A BALARUC ( désormais SAS 2A VILLAS), comprend les garanties suivantes:

- le nantissement des 2500 actions de 2A BALARUC BEZIERS ( désormais SAS 2A VILLAS)
- le nantissement du dépôt à terme à concurrence de 150 000 euros en principal plus intérêts et frais.

## 7 - INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL

## 7.1 - Tableaux financiers relatifs aux Crédits-Bails en cours

| Redevances payées               | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Cumuls des exercices antérieurs |            |               | 28 682        | 28 682        |
| Montants de l'exercice          |            |               | 36 836        | 36 836        |
| <b>Sous-total</b>               |            |               | <b>65 517</b> | <b>65 517</b> |

| Redevances restant dues | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|-------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| A 1 an au plus          |            |               | 36 836        | 36 836        |
| Entre 1 et 5 ans        |            |               | 45 597        | 45 597        |
| A plus de 5 ans         |            |               |               |               |
| <b>Sous-total</b>       |            |               | <b>82 433</b> | <b>82 433</b> |

| Valeur résiduelle | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|-------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| A moins d'un an   |            |               |               |               |
| A 1 an au plus    |            |               |               |               |
| Entre 1 et 5 ans  |            |               | 49 073        | 49 073        |
| A plus de 5 ans   |            |               |               |               |
| <b>Sous-total</b> |            |               | <b>49 073</b> | <b>49 073</b> |

| Coût total du crédit-bail | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob.  | TOTAL          |
|---------------------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL</b>              |            |               | <b>197 023</b> | <b>197 023</b> |

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

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

**8.1 - Produits à recevoir = 7 896**

| Produits à recevoir            | Montant      |
|--------------------------------|--------------|
| Clients et comptes rattachés : | 7 896        |
| Factures à établir             | 7 896        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>7 896</b> |

**8.2 - Charges constatées d'avance = 13 669**

| Charges constatées d'avance | Montant       |
|-----------------------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | 13 669        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>13 669</b> |

**8.3 - Charges à payer = 45 900**

| Charges à payer                            | Montant       |
|--------------------------------------------|---------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 3 936         |
| Factures non parvenues                     | 3 936         |
| Dettes fiscales et sociales :              | 41 964        |
| Congés à payer                             | 29 227        |
| Charges congés payés                       | 10 132        |
| Charges à payer                            | 2 605         |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>45 900</b> |

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euro

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| <b>Filiales et Participations</b>                                                | <b>Capital social</b> | <b>Réserves et report à nouveau</b> | <b>Quote part du capital détenu en %</b> | <b>Valeur brute des titres détenus</b> | <b>Valeur nette des titres détenus</b> | <b>Prêts et avances consentis par la Sté</b> | <b>Cautions et avals donnés par la Sté</b> | <b>C.A. H.T. du dernier exercice clos</b> | <b>Résultat du dernier exercice clos</b> | <b>Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; particip.</b>      |                       |                                     |                                          |                                        |                                        |                                              |                                            |                                           |                                          |                                                   |
| <i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>                                |                       |                                     |                                          |                                        |                                        |                                              |                                            |                                           |                                          |                                                   |
| SAS 2A PROMOTION                                                                 | 10 000                | -1 708                              | 100                                      | 10 000                                 | 10 000                                 | 1 274 915                                    |                                            | 572 858                                   | 34 973                                   |                                                   |
| SAS 2A VILLAS                                                                    | 188 112               | 637 325                             | 100                                      | 2 926 669                              | 2 735 000                              |                                              |                                            | 9 400 406                                 | 149 907                                  |                                                   |
| SAS 2A LAGENCE                                                                   | 2 500                 |                                     | 100                                      | 2 500                                  | 2 500                                  | 16 084                                       |                                            | 73 125                                    | 639                                      |                                                   |
| <i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>                            |                       |                                     |                                          |                                        |                                        |                                              |                                            |                                           |                                          |                                                   |
| <b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; particip.</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

**2A GROUPE IMMOBILIER**  
Société par actions simplifiée  
au capital de 334 126 euros  
Siège social : 39, Avenue de Fréjorgues  
CS 90019  
34973 LATTES CEDEX  
482 768 447 RCS Montpellier

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 30 JUIN 2022**

---

**Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

**DEUXIEME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 63 791 euros de la manière suivante :

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Bénéfice de l'exercice</i>                        | <i>63 791 euros</i>  |
| <i>A la réserve légale</i>                           | <i>1 769 euros</i>   |
|                                                      | <hr/>                |
| <i>Solde</i>                                         | <i>62 022 euros</i>  |
| <i>Auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur</i> | <i>221 217 euros</i> |
| <i>Pour former un bénéfice distribuable de</i>       | <i>283 239 euros</i> |

*En totalité au compte "report à nouveau" qui s'élève ainsi à 283 239 euros.*

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

**Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 juin 2022**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme  
**La Présidente**  
Société G3J  
M. Guy JEANJEAN





**MONTPELLIER 34961**

215 rue Samuel Morse – Le Triade

Bât. 3 – CS 39529 – Cedex 2

Tél. : 04 67 41 07 22

sofraco@axiomeassociés.fr

## **2A GROUPE IMMOBILIER**

39 avenue de Fréjorgues  
34973 LATTES CEDEX

**COMMISSARIAT AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**



MONTPELLIER 34961  
215 rue Samuel Morse – Le Triade  
Bât. 3 – CS 39529 – Cedex 2  
Tél. : 04 67 41 07 22  
sofraco@axiomeassociés.fr

**2A GROUPE IMMOBILIER**  
39 avenue de Fréjorgues-  
CS 90019  
34973 LATTES CEDEX

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

A l'assemblée générale de la société 2A GROUPE IMMOBILIER,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2A GROUPE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe :

- Dans le paragraphe « *Autres éléments significatifs – COVID 19* » exposé dans l'annexe des comptes annuels concernant la crise du Covid-19 ;
- Dans le paragraphe « *Autres éléments significatifs* » concernant la fusion entre 2A Montpellier Lattes et 2A Balaruc Béziers.

### **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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, sont incomplètes 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.

### **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'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 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.

Montpellier, le 15 Juin 2022



---

**Le Commissaire aux Comptes**  
**SOFRACO**  
Josselin NAZON

**2A GROUPE IMMOBILIER****BILAN ACTIF**

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

| ACTIF                                                         |                     | Exercice clos le<br>31/12/2021<br>(12 mois) |                     | Exercice précédent<br>31/12/2020<br>(12 mois) |                     |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------|
|                                                               | Brut                | Amort. & Prov                               | Net                 | %                                             | Net                 | %             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 75 947,00           | 48 177,47                                   | 27 769,53           | 0,61                                          | 25 088,48           | 0,60          |
| Constructions                                                 | 7 314,15            | 2 602,55                                    | 4 711,60            | 0,10                                          | 6 836,90            | 0,16          |
| Autres immobilisations corporelles                            | 2 228,07            | 987,90                                      | 1 240,17            | 0,03                                          | 1 083,65            | 0,03          |
| Autres Participations                                         | 2 939 199,00        | 191 669,00                                  | 2 747 530,00        | 60,78                                         |                     |               |
| Autres titres immobilisés                                     |                     |                                             |                     |                                               | 2 665 001,00        | 63,78         |
| Autres immobilisations financières                            | 150 654,00          |                                             | 150 654,00          | 3,33                                          | 150 654,00          | 3,61          |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>3 175 342,22</b> | <b>243 436,92</b>                           | <b>2 931 905,30</b> | <b>64,85</b>                                  | <b>2 848 664,03</b> | <b>68,18</b>  |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       | 765,00              |                                             | 765,00              | 0,02                                          | 765,00              | 0,02          |
| Clients et comptes rattachés                                  | 185 435,53          |                                             | 185 435,53          | 4,10                                          | 173 978,13          | 4,16          |
| Autres créances                                               |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| . Personnel                                                   |                     |                                             |                     |                                               | 314,87              | 0,01          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              |                     |                                             |                     |                                               | 837,00              | 0,02          |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 90 890,27           |                                             | 90 890,27           | 2,01                                          | 126 071,74          | 3,02          |
| . Autres                                                      | 1 290 999,18        |                                             | 1 290 999,18        | 28,56                                         | 954 837,80          | 22,85         |
| Disponibilités                                                | 6 556,77            |                                             | 6 556,77            | 0,15                                          | 66 979,95           | 1,60          |
| Charges constatées d'avance                                   | 13 668,59           |                                             | 13 668,59           | 0,30                                          | 5 883,79            | 0,14          |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>1 588 315,34</b> |                                             | <b>1 588 315,34</b> | <b>35,14</b>                                  | <b>1 329 668,28</b> | <b>31,82</b>  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)     |                     |                                             |                     |                                               |                     |               |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>4 763 657,56</b> | <b>243 436,92</b>                           | <b>4 520 220,64</b> | <b>100,00</b>                                 | <b>4 178 332,31</b> | <b>100,00</b> |

**SOFRACO**SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

**2A GROUPE IMMOBILIER****BILAN PASSIF**

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

| <b>PASSIF</b>                                            | <b>Exercice clos le<br/>31/12/2021<br/>(12 mois)</b> | <b>Exercice précédent<br/>31/12/2020<br/>(12 mois)</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                  |                                                      |                                                        |
| Capital social ou individuel ( dont versé : 334 126,00 ) | 334 126,00                                           | 334 126,00                                             |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...               | 57 674,18                                            | 57 674,18                                              |
| Réserve légale                                           | 31 644,00                                            | 28 643,00                                              |
| Autres réserves                                          | 263 909,70                                           | 263 909,70                                             |
| Report à nouveau                                         | 221 216,58                                           | 164 204,54                                             |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                            | <b>63 791,11</b>                                     | <b>60 013,04</b>                                       |
| <b>TOTAL(I)</b>                                          | <b>972 361,57</b>                                    | <b>908 570,46</b>                                      |
| <b>TOTAL(II)</b>                                         |                                                      |                                                        |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                |                                                      |                                                        |
| <b>TOTAL (III)</b>                                       |                                                      |                                                        |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                |                                                      |                                                        |
| . Emprunts                                               | 579 702,36                                           | 713 782,35                                             |
| Emprunts et dettes financières diverses                  |                                                      |                                                        |
| . Associés                                               | 2 289 236,00                                         | 1 689 637,00                                           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | 507 799,58                                           | 508 448,83                                             |
| Dettes fiscales et sociales                              |                                                      |                                                        |
| . Personnel                                              | 29 226,99                                            | 26 797,37                                              |
| . Organismes sociaux                                     | 26 085,84                                            | 57 531,76                                              |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                         | 4 407,00                                             |                                                        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                  | 47 979,24                                            | 27 602,00                                              |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                      | 3 421,06                                             | 5 916,74                                               |
| Autres dettes                                            | 60 001,00                                            | 240 045,80                                             |
| <b>TOTAL(IV)</b>                                         | <b>3 547 859,07</b>                                  | <b>3 269 761,85</b>                                    |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                              | <b>4 520 220,64</b>                                  | <b>4 178 332,31</b>                                    |

**SOFRACO**

SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

## 2A GROUPE IMMOBILIER

## COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                       |            |             | Exercice clos le<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2020<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |        | % |  |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|---|--|
|                                                          | France     | Exportation | Total                                       | %      | Total                                         | %      | Variation                         | %      |   |  |
| Production vendue services                               | 824 812,09 |             | 824 812,09                                  | 100,00 | 740 830,51                                    | 100,00 | 83 982                            | 11,34  |   |  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                 | 824 812,09 |             | 824 812,09                                  | 100,00 | 740 830,51                                    | 100,00 | 83 982                            | 11,34  |   |  |
|                                                          |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |   |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges     |            |             | 31 470,97                                   | 3,82   | 28 151,00                                     | 3,80   | 3 319                             | 11,79  |   |  |
| Autres produits                                          |            |             | 61,10                                       | 0,01   | 4,01                                          | 0,00   | 57                                | N/S    |   |  |
| Total des produits d'exploitation (I)                    |            |             | 856 344,16                                  | 103,82 | 768 985,52                                    | 103,80 | 87 359                            | 11,36  |   |  |
| Autres achats et charges externes                        |            |             | 282 544,52                                  | 34,26  | 212 335,85                                    | 28,66  | 70 209                            | 33,07  |   |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                    |            |             | 4 667,56                                    | 0,57   | 5 081,50                                      | 0,69   | -414                              | -8,14  |   |  |
| Salaires et traitements                                  |            |             | 336 198,58                                  | 40,76  | 338 697,05                                    | 45,72  | -2 499                            | -0,73  |   |  |
| Charges sociales                                         |            |             | 111 904,48                                  | 13,57  | 107 190,87                                    | 14,47  | 4 714                             | 4,40   |   |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations         |            |             | 24 797,63                                   | 3,01   | 17 678,92                                     | 2,39   | 7 119                             | 40,27  |   |  |
| Autres charges                                           |            |             | 1 884,87                                    | 0,23   | 5 797,32                                      | 0,78   | -3 913                            | -67,49 |   |  |
| Total des charges d'exploitation (II)                    |            |             | 761 997,64                                  | 92,38  | 686 781,51                                    | 92,70  | 75 216                            | 10,95  |   |  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                           |            |             | 94 346,52                                   | 11,44  | 82 204,01                                     | 11,10  | 12 142                            | 14,77  |   |  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |   |  |
| Total des produits financiers (V)                        |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |   |  |
| Intérêts et charges assimilées                           |            |             | 7 453,41                                    | 0,90   | 8 579,97                                      | 1,16   | -1 126                            | -13,12 |   |  |
| Total des charges financières (VI)                       |            |             | 7 453,41                                    | 0,90   | 8 579,97                                      | 1,16   | -1 126                            | -13,12 |   |  |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                |            |             | -7 453,41                                   | -0,89  | -8 579,97                                     | -1,15  | 1 126                             | 13,13  |   |  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)         |            |             | 86 893,11                                   | 10,53  | 73 624,04                                     | 9,94   | 13 269                            | 18,02  |   |  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital         |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |   |  |
| Total des produits exceptionnels (VII)                   |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |   |  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |   |  |
| Total des charges exceptionnelles (VIII)                 |            |             | 1,00                                        | 0,00   |                                               |        | 1                                 | N/S    |   |  |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)                         |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |        |   |  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                             |            |             | 23 102,00                                   | 2,80   | 13 611,00                                     | 1,84   | 9 491                             | 69,73  |   |  |
| Total des Produits (I+III+V+VII)                         |            |             | 856 345,16                                  | 103,82 | 768 985,52                                    | 103,80 | 87 360                            | 11,36  |   |  |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                   |            |             | 792 554,05                                  | 96,09  | 708 972,48                                    | 95,70  | 83 582                            | 11,79  |   |  |
| RÉSULTAT NET                                             |            |             | 63 791,11                                   | 7,73   | 60 013,04                                     | 8,10   | 3 778                             | 6,30   |   |  |
|                                                          |            |             | Bénéfice                                    |        |                                               |        | Bénéfice                          |        |   |  |
| Dont Crédit-bail mobilier                                |            |             | 36 835,46                                   | 4,47   | 23 201,76                                     | 3,13   | 13 634                            | 58,76  |   |  |

## SOFRACO

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529

34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Siret : 333 464 030 00027

**PREAMBULE**

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 4 520 220,64 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 63 791,11 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.

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

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

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

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'autorité des normes comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels modifié par le règlement n°2015-06 du 23 novembre 2015.

**SOFRACO**  
SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

**SOFRACO**  
SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE (suite)**

**SOFRACO**  
SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

**2.1 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS**

Comme indiqué en annexe libre de la liasse fiscale plusieurs éléments significatifs sont en mettre en évidence:

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société HAELIS IMMOBILIER pour un montant de 155 250 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023. Cet élément est toujours en cours au 31.12.2021.

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société G3J pour un montant de 189 750 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023.  
Cet élément est toujours en cours au 31.12.2021.

La société 2 A groupe a racheté les titres de la société 2A Montpellier Lattes à la société G3J et à la société Haelis immobilier en vue de la fusion simplifiée entre 2A Balaruc et 2A Lattes

Fusion des sociétés 2A MONTPELLIER LATTES et 2A BALARUC BEZIERS, la société 2A BLALARUC a absorbé la société 2A MONTPELLIER LATTES, fusion a effet rétroactif au 01.01.2021.

La société 2A BALARUC a changé de dénomination sociale et est devenue la SAS 2A VILLAS.

Engagements donnés pour la SAS 2A VILLAS :

La société 2 A Groupe Immobilier par Assemblée générale du 1er mars 2021 s'est portée caution solidaire et indivisible pour la société 2A MONTPELLIER LATTES ( désormais 2A VILLAS) auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A MONTPELLIER LATTES, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 1er mars 2021 la somme de 1 200 000 Euros.

La société 2 A Groupe Immobilier par Assemblée générale du 1er mars 2021, s'est portée caution solidaire et indivisible 2 A BALARUC BEZIERS ( désormais 2A VILLAS) auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la Société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A BALARUC BEZIERS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 1er mars 2021 la somme de 800 000 Euros.

**IMPACT DE LA PANDEMIE DUE AU CORONAVIRUS COVID 19**

L'émergence et l'expansion du coronavirus début 2020 ont affecté les activités économiques et commerciales au plan mondial. Cette situation a eu des impacts sur notre activité depuis le 1er janvier 2020, sans toutefois remettre en cause la continuité d'exploitation. La situation est extrêmement évolutive et volatile. Les impacts financiers sur notre activité n'ont pas été chiffrés.

## 3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

## 3.1 - Actif immobilisé

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

**SOFRACO**  
SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

## 3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 175 342

| Actif immobilisé              | A l'ouverture    | Augmentation   | Diminution | A la clôture     |
|-------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 51 157           | 24 790         |            | 75 947           |
| Immobilisations corporelles   | 8 822            | 720            |            | 9 542            |
| Immobilisations financières   | 3 007 324        | 82 530         | 1          | 3 089 853        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3 067 303</b> | <b>108 040</b> | <b>1</b>   | <b>3 175 342</b> |

## 3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 243 437

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution | A la clôture   |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles      | 26 069         | 22 109        |            | 48 177         |
| Immobilisations corporelles        | 902            | 2 689         |            | 3 590          |
| Titres mis en équivalence          |                |               |            |                |
| Autres Immobilisations financières | 191 669        |               |            | 191 669        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>218 639</b> | <b>24 798</b> |            | <b>243 437</b> |

## 3.1.3 - Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés | Montant       | Amortissement | Valeur nette  | Durée        |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Logiciels archicad 2         | 75 947        | 48 177        | 27 770        | de 1 à 3 ans |
| Installations agencements    | 7 314         | 2 603         | 4 712         | de 3 à 5 ans |
| Matériel bureau et inf.      | 2 228         | 988           | 1 240         | de 3 à 4 ans |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>85 489</b> | <b>51 768</b> | <b>33 721</b> |              |

## 3.2 - Etat des créances = 1 731 648

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   | 150 654          |                  | 150 654        |
| Actif circulant & charges d'avance | 1 580 994        | 1 580 994        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 731 648</b> | <b>1 580 994</b> | <b>150 654</b> |

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Aux comptes annuels présentée en Euro

**3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)****3.3 - Produits à recevoir par postes du bilan = 7 896**

| Produits à recevoir          | Montant      |
|------------------------------|--------------|
| Immobilisations financières  |              |
| Clients et comptes rattachés | 7 896        |
| Autres créances              |              |
| Disponibilités               |              |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>7 896</b> |

**SOFRACO**  
SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Trlade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

**3.4 - Charges constatées d'avance = 13 669**

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

## 4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

## 4.1 - Capital social = 334 126

| Mouvements des titres               | Nombre | Val. nominale | Capital social |
|-------------------------------------|--------|---------------|----------------|
| Titres en début d'exercice          | 334126 | 1,00          | 334 126        |
| Titres émis ou variation du nominal |        |               |                |
| Titres remboursés ou annulés        |        |               |                |
| Titres en fin d'exercice            | 334126 | 1,00          | 334 126        |

## 4.2 - Etat des dettes = 3 547 859

| Etat des dettes             | Montant total | De 0 à 1 an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 579 702       | 120 832     | 458 870      |               |
| Dettes financières diverses | 2 289 236     | 2 289 236   |              |               |
| Fournisseurs                | 507 800       | 507 800     |              |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 111 120       | 111 120     |              |               |
| Dettes sur immobilisations  |               |             |              |               |
| Autres dettes               | 60 001        | 60 001      |              |               |
| Produits constatés d'avance |               |             |              |               |
| TOTAL                       | 3 547 859     | 3 088 989   | 458 870      |               |

## 4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 45 900

| Charges à payer                    | Montant |
|------------------------------------|---------|
| Emprunts & dettes établ. de crédit |         |
| Emprunts & dettes financières div. |         |
| Fournisseurs                       | 3 936   |
| Dettes fiscales & sociales         | 41 964  |
| Autres dettes                      |         |
| TOTAL                              | 45 900  |

## 4.4 - Informations complémentaires sur le bilan passif

Il n'a pas été calculé à ce jour de provision pour indemnité de départ à la retraite.

## SOFRACO

SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Aux comptes annuels présentée en Euro

## 6 - AUTRES INFORMATIONS

## 6.1 - Engagements donnés = 131 506

| Nature des engagements donnés | Montant        |
|-------------------------------|----------------|
| Effets escomptés non échus    |                |
| Avals & cautions              |                |
| Crédit-bail mobilier          | 131 506        |
| Crédit-bail immobilier        |                |
| Autres engagements            |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>131 506</b> |

**SOFRACO**  
 SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
 ET D'EXPERTISE COMPTABLE  
 215 rue Samuel Morse,  
 Le Triade 3 - CS 39529  
 34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
 Siret : 333 464 030 00027

## 6.2 - Autres informations complémentaires

Pour information, le prêt de 833 000 euros du 26/02/2019 pour l'acquisition de 2A BALARUC ( désormais SAS 2A VILLAS), comprend les garanties suivantes:

- le nantissement des 2500 actions de 2A BALARUC BEZIERS ( désormais SAS 2A VILLAS)
- le nantissement du dépôt à terme à concurrence de 150 000 euros en principal plus intérêts et frais.

## 7 - INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL

## 7.1 - Tableaux financiers relatifs aux Crédits-Bails en cours

| Redevances payées               | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| Cumuls des exercices antérieurs |            |               | 28 682        | 28 682        |
| Montants de l'exercice          |            |               | 36 836        | 36 836        |
| <b>Sous-total</b>               |            |               | <b>65 517</b> | <b>65 517</b> |

| Redevances restant dues | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|-------------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| A 1 an au plus          |            |               | 36 836        | 36 836        |
| Entre 1 et 5 ans        |            |               | 45 597        | 45 597        |
| A plus de 5 ans         |            |               |               |               |
| <b>Sous-total</b>       |            |               | <b>82 433</b> | <b>82 433</b> |

| Valeur résiduelle | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL         |
|-------------------|------------|---------------|---------------|---------------|
| A moins d'un an   |            |               |               |               |
| A 1 an au plus    |            |               |               |               |
| Entre 1 et 5 ans  |            |               | 49 073        | 49 073        |
| A plus de 5 ans   |            |               |               |               |
| <b>Sous-total</b> |            |               | <b>49 073</b> | <b>49 073</b> |

| Coût total du crédit-bail | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob.  | TOTAL          |
|---------------------------|------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>TOTAL</b>              |            |               | <b>197 023</b> | <b>197 023</b> |

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

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

**8.1 - Produits à recevoir = 7 896**

| Produits à recevoir            | Montant      |
|--------------------------------|--------------|
| Clients et comptes rattachés : | 7 896        |
| Factures à établir             | 7 896        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>7 896</b> |

**8.2 - Charges constatées d'avance = 13 669**

| Charges constatées d'avance | Montant       |
|-----------------------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | 13 669        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>13 669</b> |

**8.3 - Charges à payer = 45 900**

| Charges à payer                            | Montant       |
|--------------------------------------------|---------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 3 936         |
| Factures non parvenues                     | 3 936         |
| Dettes fiscales et sociales :              | 41 964        |
| Congés à payer                             | 29 227        |
| Charges congés payés                       | 10 132        |
| Charges à payer                            | 2 605         |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>45 900</b> |

**SOFRACO**

SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE

215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Siret : 333 464 030 00027

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euro

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| <u>Filiales et Participations</u>                                              | 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 consentis 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; particip.</b>    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>                              |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| SAS 2A PROMOTION                                                               | 10 000         | -1 708                       | 100                               | 10 000                          | 10 000                          | 1 274 915                             |                                     | 572 858                            | 34 973                            |                                            |
| SAS 2A VILLAS                                                                  | 38 112         | 787 325                      | 100                               | 2 926 669                       | 2 735 000                       |                                       |                                     | 9 400 406                          | 149 907                           |                                            |
| SAS 2A LAGENCE                                                                 | 2 500          |                              | 100                               | 2 500                           | 2 500                           | 16 084                                |                                     | 73 125                             | 639                               |                                            |
| <i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>                          |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; partic.</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**SOFRACO**SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
ET D'EXPERTISE COMPTABLE215 rue Samuel Morse,  
Le Triade 3 - CS 39529

34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Siret : 333 464 030 00027