

RCS : ANGERS  
Code greffe : 4901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2018 B 01032  
Numéro SIREN : 394 360 275  
Nom ou dénomination : P2I

Ce dépôt a été enregistré le 07/08/2019 sous le numéro de dépôt 9541

## Greffe du tribunal de commerce d'Angers



### Documents comptables déposés en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 07/08/2019

Numéro de dépôt : 2019/9541

Déposant :

Nom/dénomination : P2I

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 394 360 275

N° gestion : 2018 B 01032



# FIDACO

AUDIT  
EXPERTISE  
CONSEIL

Florence Scoupe  
Jean-Christophe Pierrès  
Frédéric Ploquin  
Sébastien Vialatte

Experts-Comptables  
Commissaires aux Comptes  
Associés

Stéphane Guémas

Expert-Comptable  
Associé

MEMBRE ASSOCIÉ   
**A U D E C I A**

**S.A.S. P2I**  
83 boulevard Pierre de Coubertin  
49000 ANGERS

## COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018

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

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

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

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

  
**CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL**



*Manet*

# SOMMAIRE

COMPTE RENDU DES TRAVAUX	Erreur ! Signet non défini.
COMPTES ANNUELS	4
ANNEXES LEGALES 2019	9
SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION	24
DETAIL DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT	26
DOCUMENTS FISCAUX	37

# COMPTE RENDU DES TRAVAUX



## COMPTE RENDU

d'expert-comptable

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise S.A.S. P2I pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par les normes définies par l'Ordre des Experts Comptables.

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

Total du bilan	20 185 347.38 euros
Chiffre d'affaires	3 713 220.93 euros
Résultat net comptable	2 194 075.96 euros

Fait à ANGERS, le 20/06/2019

**Sébastien VIALATTE**  
Expert-Comptable



*MMat*

# COMPTES ANNUELS

## COMPTES ANNUELS

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	23 297	6 341	16 956	0,08	6 115	0,09
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions	69 733	4 826	64 907	0,32	4 981	0,07
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	165 858	57 029	108 829	0,54	44 085	0,63
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	1 595 009		1 595 009	7,90	93 900	1,34
Créances rattachées à des participations	3 519 348		3 519 348	17,44	387 393	5,54
Autres titres immobilisés	1 773	16 199	-14 426	-0,06	-13 761	-0,19
Prêts						
Autres immobilisations financières	19 410		19 410	0,10	5 995	0,09
<b>TOTAL (I)</b>	<b>5 394 428</b>	<b>84 395</b>	<b>5 310 033</b>	<b>26,31</b>	<b>528 709</b>	<b>7,55</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes	400		400	0,00	400	0,01
Clients et comptes rattachés	6 063 103		6 063 103	30,04	2 955 002	42,22
Autres créances						
· Fournisseurs débiteurs	9 112		9 112	0,05	5 163	0,07
· Personnel					4 000	0,06
· Organismes sociaux	574		574	0,00		
· Etat, impôts sur les bénéfices					85 037	1,22
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	175 638		175 638	0,87	166 470	2,38
· Autres	5 831 484		5 831 484	28,89	2 799 493	40,00
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	2 711 222		2 711 222	13,43	419 875	6,00
Charges constatées d'avance	83 782		83 782	0,42	34 676	0,50
<b>TOTAL (II)</b>	<b>14 875 315</b>		<b>14 875 315</b>	<b>73,69</b>	<b>6 470 116</b>	<b>92,45</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>20 269 743</b>	<b>84 395</b>	<b>20 185 347</b>	<b>100,00</b>	<b>6 998 825</b>	<b>100,00</b>

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 527 000 )	527 000	2,61	84 320	1,20
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	27 480	0,14	27 480	0,39
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	8 432	0,04	8 432	0,12
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	281 117	1,39	628 488	8,88
Report à nouveau				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 194 076</b>	<b>10,87</b>	<b>179 309</b>	<b>2,58</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	12 591	0,06		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 050 696</b>	<b>15,11</b>	<b>928 029</b>	<b>13,26</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles	421 164	2,09	144 420	2,06
Autres Emprunts obligataires	8 150 000	40,38	4 670 000	56,73
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	749 237	3,71	13 655	0,20
. Découverts, concours bancaires	3 770	0,02		
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	140 091	0,69	87 960	1,26
. Associés	5 012 283	24,83	103 975	1,49
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	332 646	1,65	267 413	3,82
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	76 936	0,38	24 376	0,35
. Organismes sociaux	116 936	0,58	54 946	0,79
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 010 942	5,01		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 008 136	4,99	470 696	5,73
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	49 454	0,24	2 608	0,04
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	63 058	0,31	35 062	0,50
Instruments de trésorerie			195 686	2,60
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>17 134 652</b>	<b>84,89</b>	<b>6 070 796</b>	<b>86,74</b>
Ecart de conversion passif (V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>20 185 347</b>	<b>100,00</b>	<b>6 998 825</b>	<b>100,00</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	3 713 221		3 713 221	100,00	1 648 390	100,00	2 064 831	125,26	
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>3 713 221</b>		<b>3 713 221</b>	<b>100,00</b>	<b>1 648 390</b>	<b>100,00</b>	<b>2 064 831</b>	<b>125,26</b>	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			13 830	0,37	918 450	55,72	-904 620	-98,48	
Autres produits			303	0,01	1 419	0,09	-1 116	-78,64	
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>3 727 354</b>	<b>100,38</b>	<b>2 566 259</b>	<b>155,80</b>	<b>1 159 095</b>	<b>45,13</b>	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			2 777 066	74,79	2 180 761	132,30	596 305	27,34	
Impôts, taxes et versements assimilés			99 394	2,68	19 699	1,20	79 695	404,56	
Salaires et traitements			539 439	14,53	181 770	11,03	357 669	195,77	
Charges sociales			209 921	5,65	71 264	4,32	138 657	194,57	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			21 413	0,58	8 969	0,54	12 444	138,74	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant									
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			518	0,01	553	0,03	-35	-6,32	
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 647 751</b>	<b>98,24</b>	<b>2 463 016</b>	<b>149,42</b>	<b>1 184 735</b>	<b>48,10</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>79 603</b>	<b>2,14</b>	<b>105 243</b>	<b>6,38</b>	<b>-25 640</b>	<b>-24,35</b>	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)									
Produits financiers de participations			3 520 531	94,81	387 393	23,50	3 133 138	808,78	
Produits des autres valeurs mobilières et créances									
Autres intérêts et produits assimilés			24 972	0,67	33 578	2,04	-8 606	-25,62	
Reprises sur provisions et transferts de charges			298 819	8,05	116 365	7,06	182 454	156,79	
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>3 844 322</b>	<b>103,53</b>	<b>537 336</b>	<b>32,60</b>	<b>3 306 986</b>	<b>615,44</b>	
Dotations financières aux amortissements et provisions			665	0,02	15 534	0,94	-14 869	-95,71	
Intérêts et charges assimilées			655 859	17,65	374 979	22,75	280 880	74,91	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>656 524</b>	<b>17,68</b>	<b>390 513</b>	<b>23,69</b>	<b>266 011</b>	<b>68,12</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>3 187 798</b>	<b>85,85</b>	<b>146 823</b>	<b>8,91</b>	<b>3 040 975</b>	<b>N/S</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>3 267 401</b>	<b>87,99</b>	<b>252 067</b>	<b>15,29</b>	<b>3 015 334</b>	<b>N/S</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion									
Produits exceptionnels sur opérations en capital			560	0,02	1 560	0,09	-1 000	-64,09	
Reprises sur provisions et transferts de charges									
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>			<b>560</b>	<b>0,02</b>	<b>1 560</b>	<b>0,09</b>	<b>-1 000</b>	<b>-64,09</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			5 889	0,16			5 889	N/S	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			560	0,02	1 560	0,09	-1 000	-64,09	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			12 591	0,34			12 591	N/S	

<b>COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )</b>	<b>Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)</b>		<b>Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)</b>		<b>Variation absolue (12 / 12)</b>	<b>%</b>
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>19 040</b>	0,51	<b>1 560</b>	0,09	<b>17 480</b>	N/S
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-18 480</b>	-0,49			<b>-18 480</b>	N/S
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	1 054 845	28,41	72 758	4,41	982 087	N/S
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>7 572 236</b>	203,99	<b>3 107 155</b>	188,60	<b>4 465 081</b>	143,70
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>5 378 160</b>	144,84	<b>2 927 847</b>	177,62	<b>2 450 313</b>	83,69
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 194 076</b>	59,09	<b>179 309</b>	10,88	<b>2 014 767</b>	N/S
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

# ANNEXES LEGALES 2019

## ANNEXES LEGALES 2019

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018 présente un total de 20 185 347,38 €uros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste dégage un résultat de 2 194 075,96 €uros.

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

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

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

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Informations et commentaires sur :

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

### ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Résultat des 5 derniers exercices
- Liste des filiales et participations

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition 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 amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Logiciels informatiques	de 01 à 03 ans
Agencements, aménagements, installations	04 ans
Matériel de bureau et informatique	de 03 à 04 ans
Mobilier	10 ans

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

### CREANCES ET DETTES

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

### COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

Un Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) a été constaté dans les comptes 2018 pour un montant de 10 141 euros et figure au crédit d'un sous-compte dédié du compte « 64 Charges de personnel » sociales, comme le préconise l'Autorité des Normes Comptables.

Conformément aux objectifs définis par la loi, le crédit d'impôt a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité.

Les informations relatives à l'utilisation du CICE sont retracées de la façon suivante :

- investissements,

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

Modifications des méthodes comptables :

Suite à l'acquisition d'Abraham Promotion et afin d'harmoniser les pratiques comptables tant au sein du Groupe P2I qu'avec les pratiques courantes au sein de la profession, les évolutions suivantes ont été apportées :

### 1. Modification de la prise d'honoraires :

Jusqu'à ce jour, sur un projet standard P2I avec 6% d'honoraires, la répartition était la suivante :

- |   |      |
|---|------|
| - Phase 1 : juridique, développement, jusqu'au PC purgé : | 1,5% |
| - Phase 2 construction :                                  | 3,5% |
| - Phase 3 SAV :   | 1,0% |

Nous avons procédé à une revue des temps passés par les différents employés de P2I sur les différents projets ; cette étude révèle que les phases amont (négociations foncières, étude d'un projet, consultations, préparation d'un dépôt de PC, montage de l'opération et financement, etc.) sont particulièrement consommatrices de temps. Les phases de construction consistent essentiellement dans du suivi des projets et impliquent moins d'intervenants. La phase de SAV n'est pas non plus très consommatrice de temps.

Dès lors, la répartition actuelle tient insuffisamment compte de tout le travail fait en amont et surpondère le travail à réaliser une fois la construction achevée.

Dorénavant la répartition est la suivante :

- |   |      |
|---|------|
| - Phase 1 : juridique, développement, jusqu'au PC purgé : | 2,5% |
| - Phase 2 construction :                                  | 3,0% |
| - Phase 3 SAV :   | 0,5% |

La nouvelle répartition que nous proposons ci-dessus s'applique :

- A tous les nouveaux projets
- A tous les projets existants dont la phase 1 a pu démarrer en 2017 et qui n'est pas terminée en 2018, un avenant aux conventions P2I/SCCV existantes a été effectué pour la prise en compte de ses modifications en 2018.

Cette nouvelle répartition est plus proche de la réalité et permet à la comptabilité de mieux refléter les charges opérationnelles.

### 2. Passage à l'avancement :

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

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

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

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

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

**ACTIVITE :**

Les projets immobiliers en cours de réalisation sont les suivants :

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

La société P2i détient 97.50% du capital des sociétés LA BAULE KER RIVAUD, ANGERS MOTTAY COUBERTIN, ANGERS LES PONTS DE CE, NANTES BELANTON, ST SEBASTIEN LIBERATION, LA BAULE FURGAI, CARQUEFOU CHATEAUBRIAND, ST HERBLAIN CHAUVINIERE, ST HERBLAIN MITTERAND, ANGERS CHOUDIEU, PERIGNY GRANDE RUE, BEAUCOUZE PAILLE, ZAC PORNICHE, NANTES MONTEIL, LE MANS PARC BEAU'LIEU, LE TAILLAN MEDOC CHAI, SAINT MAUR LUIS BLANC, NANTES ORIEUX, NANTES JEAN XXIII.

La société P2I détient 70% du capital des sociétés NANTES FRATERNITE et NANTES BREIL, ainsi que 98.75% de la société LA BAULE BOIS D'AMOUR.

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

Les gains sont comptabilisés dans la SAS P2i en produits financiers dans un compte 761 "Revenus sur créances liées à des participations" par le débit d'un compte 268 "Créances rattachées à des participations".

Les gains étant respectivement de :

- SCCV ANGERS MOTTAY	4 276 €uros
- SCCV NANTES BELANTON	198 848 €uros
- SCCV PONTS DE CE	315 377 €uros
- SCCV ST SEBASTION LIBERATION	237 335 €uros
- SCCV CARQUEFOU CHATEAUBRIAND	246 152 €uros
- SCCV ST HERBLAIN MITERRAND	191 391 €uros
- SCCV ST HERBLAIN CHAUVINIERE	2 063 198 €uros
- SCCV ANGERS CHOUDIEU	49 781 €uros
- SCCV BEAUCOUZE PAILLE	96 833 €uros
- SCCV ZAC PORNICHE	116 157 €uros

Les pertes sont comptabilisées dans la SAS P2i en charges financières dans un compte 664 "Pertes sur créances liées à des participations" par le crédit d'un compte 178 "Dettes rattachées à des participations"

Les pertes étant respectivement de :

- SCCV NANTES FRATERNITE	4 028 €uros
- SCCV NANTES BREIL	10 426 €uros
- SCCV LE MANS BEAULIEU	108 556 €uros
- SAS La Baule BDA	17 081 €uros

L'application de ce changement de méthode a pour conséquence de majorer le résultat financier d'un montant de 2.892 k€uros (avant impôt).

## ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	9 210		14 087
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions	6 500		63 233
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	29 570		8 375
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	56 685		71 228
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>92 755</b>		<b>142 837</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	481 293		5 021 161
Autres titres immobilisés	1 773		
Prêts et autres immobilisations financières	5 995		13 415
<b>TOTAL</b>	<b>489 061</b>		<b>5 034 576</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>591 026</b>		<b>5 191 500</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			23 297	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions			69 733	
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			37 945	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			127 913	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>235 591</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations	388 097		5 114 357	
Autres titres immobilisés			1 773	
Prêts et autres immobilisations financières			19 410	
<b>TOTAL</b>	<b>388 097</b>		<b>5 135 540</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>388 097</b>		<b>5 394 428</b>	

## ETAT DES AMORTISSEMENTS

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	3 094	3 246		6 341
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions	1 519	3 307		4 826
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	7 883	2 886		10 770
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	34 286	11 973		46 260
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>43 689</b>	<b>18 167</b>		<b>61 855</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46 783</b>	<b>21 413</b>		<b>68 196</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	3 246			12 591	
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions	3 307				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	2 886				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	11 973				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>18 167</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 413</b>			<b>12 591</b>	

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

## ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		12 591		12 591
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>		<b>12 591</b>		<b>12 591</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	15 534	665		16 199
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>15 534</b>	<b>665</b>		<b>16 199</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 534</b>	<b>13 256</b>		<b>28 790</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		665 12 591		

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

## ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	3 519 348		3 519 348
Prêts			
Autres immobilisations financières	19 410		19 410
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	6 063 103	6 063 103	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux	574	574	
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfiques			
- T.V.A	175 638	175 638	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	5 815 484	5 815 484	
Débiteurs divers	25 112	25 112	
Charges constatées d'avance	83 782	83 782	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 702 451</b>	<b>12 163 693</b>	<b>3 538 758</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	421 164	421 164		
Autres emprunts obligataires	8 150 000	1 780 000	6 370 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	3 770	3 770		
- plus d'un an	749 237	116 801	439 579	192 857
Emprunts et dettes financières divers	140 091	140 091		
Fournisseurs et comptes rattachés	332 646	332 646		
Personnel et comptes rattachés	76 936	76 936		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	116 935	116 935		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfiques	1 010 942	1 010 942		
- T.V.A	1 008 136	1 008 136		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	49 454	49 454		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	5 012 283	5 012 283		
Autres dettes	63 058	63 058		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 134 652</b>	<b>10 132 216</b>	<b>6 809 579</b>	<b>192 857</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 750 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	534 418			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés	600 942			

## ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

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

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations	3 519 348		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	6 063 103		
Autres créances	5 815 484		
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	140 091		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	5 012 283		
Produits de participation	3 520 531		
Autres produits financiers	24 972		
Charges financières	159 830		

**PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR**

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>CREANCES</b>	
Créances clients et comptes rattachés	1 029 684
Autres créances (dont avoirs à recevoir : )	10 375
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	
<b>DISPONIBILITES</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 040 059</b>

**CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	424 934
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 639
Dettes fiscales et sociales	157 262
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	62 938
<b>TOTAL</b>	<b>675 774</b>

**CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	83 782	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>83 782</b>	

Commentaires :

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	527	160,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	527	1000,00

Commentaires :

## RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des Indications / Périodes	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	527 000	84 320	84 320	84 320	84 320
b) Nombre d'actions émises					
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	3 713 221	1 648 390	1 382 652	546 198	469 517
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	3 283 590	276 239	480 951	147 045	45 428
c) Impôt sur les bénéfices	1 054 845	72 758	154 969	10 184	
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	2 228 745	203 481	325 982	136 861	45 428
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	2 194 076	179 309	320 453	134 709	43 586
f) Montants des bénéfices distribués		84 000	85 000	84 000	84 000
g) Participation des salariés					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions					
c) Dividende versé à chaque action					
<b>IV - Personnel :</b>					
a) Nombre de salariés	19	4	2	2	1
b) Montant de la masse salariale	539 439	181 770	118 688	61 549	37 300
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	209 921	71 264	49 998	23 979	16 172

Observations complémentaires

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
ANGERS MOTTAY	800		97.5 %	780						4 276
LA BAULE BDA	800		97.5 %	780						
ANGERS CHOUDIEU	800		97.5 %	780				827 492	51 057	49 781
LA BAULE BOIS D'AMOU	800		97.5 %	790						
NANTES BREIL	800		70 %	560						
NANTES FRATERNITE	800		70 %	560						
LA BAULE KER RIVAUD	800		97.5 %	780						
SAINT SEBASTIE LIBERATION	800		97.5 %	780				3 636 557	243 422	237 335
SAINT SEBASTIEN MITERRAND	800		97.5 %	780				2 339 704	196 298	191 391
NANTES BELANTON	800		97.5 %	780				3 013 793	203 947	198 848
LA BAULE FURGUAI	800		97.5 %	780						
SAINT HERBLAIN CHAUVINIÈRE	800		97.5 %	780				15 280 716	2 116 101	2 063 198
CARQUEFOU CHATEAUBRIAND	800		97.5 %	780				3 725 213	252 464	246 152
ANGERS PONTS DE CE	800		97.5 %	780				4 127 962	323 464	315 377
BEAUCOUZE PAILLE	800		97.5 %	780				1 174 609	99 316	96 833
LE MANS PARC BEAULIEU	800		97.5 %	780						
NANTES MONTEIL	800		97.5 %	780						
PERIGNY GRANDE RUE	800		97.5 %	780						
ZAC PORNICHET	800		97.5 %	780				931477	119135	116 157
P2I TRANSACTION	1000		100 %	52 000				117 080	25 878	
P2I VALORISATION	1000		100 %	41 000				15 000	14 500	
LE TAILLAN MEDOC	800		97.5 %	780						
SAINT MAUR LOUIS BLANC	800		97.5 %	780						
NANTES ORIEUX	800		97.5 %	780						
NANTES JEAN XXIII	800		97.5 %	780						
ABRAHAM PROMOTION	37 000	508 395	100 %	1 350 000				1 048 558	335 022	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

**P2I**  
Société par actions simplifiée au capital de 527 000 €  
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers  
RCS Angers 394 360 275

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 28 JUIN 2019  
AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018  
RESOLUTION PROPOSEE ET ADOPTEE**

---

**DEUXIEME RESOLUTION**  
*Affectation du résultat de l'exercice*

---

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 font apparaître un bénéfice de 2 194 076 Euros, décide de l'affecter de la manière suivante :

**Origine**

Bénéfice de l'exercice 2 194 076 Euros

**Affectation**

A la réserve légale, à hauteur de 44 268 Euros

A titre de distribution de dividende aux associés à hauteur de 329 100 Euros

Le solde, 1 820 708 Euros

En intégralité au poste « Autres réserves » 1 820 708 Euros

Compte tenu de cette affectation :

- La réserve légale est intégralement dotée, soit 52 700 Euros,
- les capitaux propres de la Société sont de 2 721 596 Euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Montant des dividendes mis en distribution au titre des exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017 et montant des revenus distribués éligibles ou non à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts

Exercice	Dividende distribué	Revenu éligible	Revenu non éligible
31/12/2017	84 000 €	0 €	84 000 €
31/12/2016	85 000 €	0 €	85 000 €
31/12/2015	84 000 €	0 €	84 000 €

*Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.*

Pour extrait certifié conforme,  
Le Président



# SAS P2I

83 boulevard Pierre de Coubertin  
49000 ANGERS

---

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

---

Exercice clos le 31 décembre 2018

### Exemplaire destiné au greffe

## GESCO

Commissaire aux comptes

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

Société de commissariat aux comptes - Compagnie Régionale d'Angers

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



*M. Nat.*

**SAS P2I**

83 boulevard Pierre de Coubertin  
49000 ANGERS

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

Aux associés,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société P2I relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

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

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

*Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



*M. M. M.*

## Observation

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

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Au paragraphe « Informations complémentaires pour donner une image fidèle », l'annexe aux comptes annuels détaille les modalités de prise en compte des résultats de l'exercice des sociétés dans lesquelles la société P2I détient des participations et précise les conditions de facturation d'honoraires par P2I à celles-ci. Par vérification des réciprocitys avec ces filiales, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces méthodes.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

Fait à Angers, le 27 juin 2019

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



S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Comptes annuels

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	23 297	6 341	16 956	0,08	6 115	0,09
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions	69 733	4 826	64 907	0,32	4 981	0,07
Installations techniques, matériel & outillage Industriels						
Autres immobilisations corporelles	165 858	57 029	108 829	0,54	44 085	0,63
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	1 595 009		1 595 009	7,90	93 900	1,34
Créances rattachées à des participations	3 519 348		3 519 348	17,44	387 393	6,64
Autres titres immobilisés	1 773	16 199	-14 426	-0,06	-13 761	-0,19
Prêts						
Autres immobilisations financières	19 410		19 410	0,10	5 995	0,09
<b>TOTAL (I)</b>	<b>5 394 428</b>	<b>84 395</b>	<b>5 310 033</b>	<b>26,31</b>	<b>528 709</b>	<b>7,58</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes	400		400	0,00	400	0,01
Clients et comptes rattachés	6 063 103		6 063 103	30,04	2 955 002	42,22
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	9 112		9 112	0,05	5 163	0,07
. Personnel					4 000	0,06
. Organismes sociaux	574		574	0,00		
. Etat, Impôts sur les bénéfices					85 037	1,22
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	175 638		175 638	0,87	166 470	2,38
. Autres	5 831 484		5 831 484	28,89	2 799 493	40,00
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	2 711 222		2 711 222	13,43	419 875	6,00
Charges constatées d'avance	83 782		83 782	0,42	34 676	0,50
<b>TOTAL (II)</b>	<b>14 875 315</b>		<b>14 875 315</b>	<b>73,69</b>	<b>6 470 116</b>	<b>92,45</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>20 269 743</b>	<b>84 395</b>	<b>20 185 347</b>	<b>100,00</b>	<b>6 998 825</b>	<b>100,00</b>

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 527 000 )	527 000	2,61	84 320	1,20
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	27 480	0,14	27 480	0,39
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	8 432	0,04	8 432	0,12
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	281 117	1,39	628 488	8,98
Report à nouveau				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 194 076</b>	<b>10,87</b>	<b>179 309</b>	<b>2,56</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	12 591	0,06		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 050 696</b>	<b>15,11</b>	<b>928 029</b>	<b>13,28</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL (II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles	421 164	2,09	144 420	2,06
Autres Emprunts obligataires	8 150 000	40,38	4 670 000	66,73
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	749 237	3,71	13 655	0,20
. Découverts, concours bancaires	3 770	0,02		
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	140 091	0,69	87 960	1,26
. Associés	5 012 283	24,83	103 975	1,49
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	332 646	1,65	267 413	3,82
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	76 936	0,38	24 376	0,35
. Organismes sociaux	116 935	0,58	54 946	0,79
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 010 942	5,01		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 008 136	4,99	470 696	6,73
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	49 454	0,24	2 608	0,04
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	63 058	0,31	35 062	0,50
Instruments de trésorerie			195 686	2,80
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>17 134 652</b>	<b>84,89</b>	<b>6 070 796</b>	<b>88,74</b>
Ecart de conversion passif				
(V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>20 185 347</b>	<b>100,00</b>	<b>6 998 825</b>	<b>100,00</b>

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	3 713 221		3 713 221	100,00	1 648 390	100,00	2 064 831	125,26	
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>3 713 221</b>		<b>3 713 221</b>	<b>100,00</b>	<b>1 648 390</b>	<b>100,00</b>	<b>2 064 831</b>	<b>125,26</b>	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			13 830	0,37	918 450	55,72	-904 620	-98,48	
Autres produits			303	0,01	1 419	0,09	-1 116	-78,54	
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>3 727 354</b>	<b>100,38</b>	<b>2 568 259</b>	<b>155,90</b>	<b>1 159 095</b>	<b>45,13</b>	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			2 777 068	74,79	2 180 761	132,30	596 305	27,34	
Impôts, taxes et versements assimilés			99 394	2,65	19 699	1,20	79 695	404,56	
Salaires et traitements			539 439	14,53	181 770	11,03	357 669	196,77	
Charges sociales			209 921	5,65	71 264	4,32	138 657	194,57	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			21 413	0,58	8 989	0,54	12 444	138,74	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant									
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges			518	0,01	553	0,03	-35	-5,32	
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 647 751</b>	<b>98,24</b>	<b>2 463 016</b>	<b>149,42</b>	<b>1 184 735</b>	<b>48,10</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>79 603</b>	<b>2,14</b>	<b>105 243</b>	<b>6,38</b>	<b>-25 640</b>	<b>-24,35</b>	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)									
Produits financiers de participations			3 520 531	94,81	387 393	23,50	3 133 138	808,78	
Produits des autres valeurs mobilières et créances									
Autres intérêts et produits assimilés			24 972	0,67	33 578	2,04	-8 606	-25,62	
Reprises sur provisions et transferts de charges			298 819	8,05	116 365	7,08	182 454	156,79	
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>3 844 322</b>	<b>103,53</b>	<b>537 336</b>	<b>32,60</b>	<b>3 306 986</b>	<b>615,44</b>	
Dotations financières aux amortissements et provisions			665	0,02	15 534	0,94	-14 869	-95,71	
Intérêts et charges assimilées			655 859	17,56	374 979	22,75	280 880	74,91	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>656 524</b>	<b>17,68</b>	<b>390 513</b>	<b>23,68</b>	<b>266 011</b>	<b>68,12</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>3 187 798</b>	<b>85,85</b>	<b>146 823</b>	<b>8,91</b>	<b>3 040 975</b>	<b>N/S</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>3 267 401</b>	<b>87,99</b>	<b>252 067</b>	<b>15,29</b>	<b>3 015 334</b>	<b>N/S</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion									
Produits exceptionnels sur opérations en capital			560	0,02	1 560	0,09	-1 000	-64,09	
Reprises sur provisions et transferts de charges									
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>			<b>560</b>	<b>0,02</b>	<b>1 560</b>	<b>0,09</b>	<b>-1 000</b>	<b>-64,09</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			5 889	0,16			5 889	N/S	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			560	0,02	1 560	0,09	-1 000	-64,09	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			12 591	0,34			12 591	N/S	

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

<b>COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )</b>	<b>Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)</b>		<b>Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)</b>		<b>Variation absolue (12 / 12)</b>	<b>%</b>
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>19 040</b>	0,51	<b>1 560</b>	0,09	<b>17 480</b>	NS
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-18 480</b>	-0,49			<b>-18 480</b>	NS
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	1 054 845	28,41	72 758	4,41	982 087	NS
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>7 572 236</b>	203,93	<b>3 107 155</b>	188,50	<b>4 465 081</b>	143,70
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>5 378 160</b>	144,84	<b>2 927 647</b>	177,62	<b>2 450 513</b>	83,69
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 194 076</b>	59,09	<b>179 309</b>	10,88	<b>2 014 767</b>	NS
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail Immobilier						

# Annexes Légales 2019

## Annexes Légales 2019

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018 dont le total est de 20 185 347,38 €uros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 2 194 075,96 €uros, présenté sous forme de liste.

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

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

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

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

#### Informations et commentaires sur :

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

### ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Résultat des 5 derniers exercices
- Liste des filiales et participations

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

**Règles et méthodes comptables**

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition 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 amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Logiciels informatiques	de 01 à 03 ans
Agencements, aménagements, installations	04 ans
Matériel de bureau et informatique	de 03 à 04 ans
Mobilier	10 ans

**IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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

**CREANCES ET DETTES**

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

**COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE**

Un Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) a été constaté dans les comptes 2018 pour un montant de 10 141 euros et figure au crédit d'un sous-compte dédié du compte « 64 Charges de personnel » sociales, comme le préconise l'Autorité des Normes Comptables.

Conformément aux objectifs définis par la loi, le crédit d'impôt a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité.

Les informations relatives à l'utilisation du CICE sont retracées de la façon suivante :

- investissements,

**Informations complémentaires pour donner une image fidèle**

Modifications des méthodes comptables :

Suite à l'acquisition d'Abraham Promotion et afin d'harmoniser les pratiques comptables tant au sein du Groupe P2I qu'avec les pratiques courantes au sein de la profession, les évolutions suivantes ont été apportées :

## 1. Modification de la prise d'honoraires :

Jusqu'à ce jour, sur un projet standard P2I avec 6% d'honoraires, la répartition était la suivante :

- Phase 1 : juridique, développement, jusqu'au PC purgé : 1,5%
- Phase 2 construction : 3,5%
- Phase 3 SAV : 1,0%

Nous avons procédé à une revue des temps passés par les différents employés de P2I sur les différents projets ; cette étude révèle que les phases amont (négociations foncières, étude d'un projet, consultations, préparation d'un dépôt de PC, montage de l'opération et financement, etc.) sont particulièrement consommatrices de temps. Les phases de construction consistent essentiellement dans du suivi des projets et impliquent moins d'intervenants. La phase de SAV n'est pas non plus très consommatrice de temps.

Dès lors, la répartition actuelle tient insuffisamment compte de tout le travail fait en amont et surpondère le travail à réaliser une fois la construction achevée.

Dorénavant la répartition est la suivante :

- Phase 1 : juridique, développement, jusqu'au PC purgé : 2,5%
- Phase 2 construction : 3,0%
- Phase 3 SAV : 0,5%

La nouvelle répartition que nous proposons ci-dessus s'applique :

- A tous les nouveaux projets
- A tous les projets existants dont la phase 1 a pu démarrer en 2017 et qui n'est pas terminée en 2018, un avenant aux conventions P2I/SCCV existantes a été effectué pour la prise en compte de ses modifications en 2018.

Cette nouvelle répartition est plus proche de la réalité et permet à la comptabilité de mieux refléter les charges opérationnelles.

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## 2. Passage à l'avancement :

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

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

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

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

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

## ACTIVITE :

Les projets immobiliers en cours de réalisation sont les suivants :

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

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

La société P2i détient 97.50% du capital des sociétés LA BAULE KER RIVAUD, ANGERS MOTTAY COUBERTIN, ANGERS LES PONTS DE CE, NANTES BELANTON, ST SEBASTIEN LIBERATION, LA BAULE FURGAI, CARQUEFOU CHATEAUBRIAND, ST HERBLAIN CHAUVINIÈRE, ST HERBLAIN MITTERAND, ANGERS CHOUDIEU, PERIGNY GRANDE RUE, BEAUCOUZE PAILLE, ZAC PORNICHET, NANTES MONTEIL, LE MANS PARC BEAU'LIEU, LE TAILLAN MEDOC CHAI, SAINT MAUR LUIS BLANC, NANTES ORIEUX, NANTES JEAN XXIII.

La société P2I détient 70% du capital des sociétés NANTES FRATERNITE et NANTES BREIL, ainsi que 98.75% de la société LA BAULE BOIS D'AMOUR.

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

Les gains sont comptabilisés dans la SAS P2i en produits financiers dans un compte 761 "Revenus sur créances liées à des participations" par le débit d'un compte 268 "Créances rattachées à des participations".

Les gains étant respectivement de :

- SCCV ANGERS MOTTAY	4 276 €uros
- SCCV NANTES BELANTON	198 848 €uros
- SCCV PONTS DE CE	315 377 €uros
- SCCV ST SEBASTION LIBERATION	237 335 €uros
- SCCV CARQUEFOU CHATEAUBRIAND	246 152 €uros
- SCCV ST HERBLAIN MITERRAND	191 391 €uros
- SCCV ST HERBLAIN CHAUVINIÈRE	2 063 198 €uros
- SCCV ANGERS CHOUDIEU	49 781 €uros
- SCCV BEAUCOUZE PAILLE	96 833 €uros
- SCCV ZAC PORNICHET	116 157 €uros

Les pertes sont comptabilisées dans la SAS P2i en charges financières dans un compte 664 "Pertes sur créances liées à des participations" par le crédit d'un compte 178 "Dettes rattachées à des participations"

Les pertes étant respectivement de :

- SCCV NANTES FRATERNITE	4 028 €uros
- SCCV NANTES BREIL	10 426 €uros
- SCCV LE MANS BEAULIEU	108 556 €uros
- SAS La Baule BDA	17 081 €uros

L'application de ce changement de méthode a pour conséquence de majorer le résultat financier d'un montant de 2.892 k€uros (avant impôt).

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	9 210		14 087
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions	6 500		63 233
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	29 570		8 375
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	56 685		71 228
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>92 755</b>		<b>142 837</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	481 293		5 021 161
Autres titres immobilisés	1 773		
Prêts et autres immobilisations financières	5 995		13 415
<b>TOTAL</b>	<b>489 061</b>		<b>5 034 576</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>591 026</b>		<b>5 191 500</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			23 297	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions			69 733	
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			37 945	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			127 913	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>235 591</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations	388 097		5 114 357	
Autres titres immobilisés			1 773	
Prêts et autres immobilisations financières			19 410	
<b>TOTAL</b>	<b>388 097</b>		<b>5 135 540</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>388 097</b>		<b>5 394 428</b>	

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	3 094	3 246		6 341
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions	1 519	3 307		4 826
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	7 883	2 886		10 770
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	34 286	11 973		46 260
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>43 689</b>	<b>18 167</b>		<b>61 855</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>46 783</b>	<b>21 413</b>		<b>68 196</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	3 246			12 591	
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions	3 307				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	2 886				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	11 973				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>18 167</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 413</b>			<b>12 591</b>	

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

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		12 591		12 591
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>		<b>12 591</b>		<b>12 591</b>
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	15 534	665		16 199
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>15 534</b>	<b>665</b>		<b>16 199</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 534</b>	<b>13 256</b>		<b>28 790</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		665 12 591		

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

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	3 519 348		3 519 348
Prêts			
Autres immobilisations financières	19 410		19 410
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	6 063 103	6 063 103	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux	574	574	
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	175 638	175 638	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	5 815 484	5 815 484	
Débiteurs divers	25 112	25 112	
Charges constatées d'avance	83 782	83 782	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 702 451</b>	<b>12 163 693</b>	<b>3 538 758</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	421 164	421 164		
Autres emprunts obligataires	8 150 000	1 780 000	6 370 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	3 770	3 770		
- plus d'un an	749 237	116 801	439 579	192 857
Emprunts et dettes financières divers	140 091	140 091		
Fournisseurs et comptes rattachés	332 646	332 646		
Personnel et comptes rattachés	76 936	76 936		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	116 935	116 935		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	1 010 942	1 010 942		
- T.V.A	1 008 136	1 008 136		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	49 454	49 454		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	5 012 283	5 012 283		
Autres dettes	63 058	63 058		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 134 652</b>	<b>10 132 216</b>	<b>6 809 579</b>	<b>192 857</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 750 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	534 418			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés	600 942			

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

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

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations	3 519 348		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	6 063 103		
Autres créances	5 815 484		
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	140 091		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	5 012 283		
Produits de participation	3 520 531		
Autres produits financiers	24 972		
Charges financières	159 830		

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

**Produits et avoirs à recevoir**

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>CREANCES</b>	
Créances clients et comptes rattachés	1 029 684
Autres créances (dont avoirs à recevoir : )	10 375
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	
<b>DISPONIBILITES</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 040 059</b>

**Charges à payer et avoirs à établir**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	424 934
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 639
Dettes fiscales et sociales	157 262
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	62 938
<b>TOTAL</b>	<b>675 774</b>

**Charges et produits constatés d'avance**

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	83 782	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>83 782</b>	

Commentaires :

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	527	160,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	527	1000,00

Commentaires :

## Résultats des 5 derniers exercices

Nature des Indications / Périodes	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	527 000	84 320	84 320	84 320	84 320
b) Nombre d'actions émises					
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	3 713 221	1 648 390	1 382 652	546 198	469 517
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	3 283 590	276 239	480 951	147 045	45 428
c) Impôt sur les bénéfices	1 054 845	72 758	154 969	10 184	
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	2 228 745	203 481	325 982	136 861	45 428
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	2 194 076	179 309	320 453	134 709	43 586
f) Montants des bénéfices distribués		84 000	85 000	84 000	84 000
g) Participation des salariés					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements					
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions					
c) Dividende versé à chaque action					
<b>IV - Personnel :</b>					
a) Nombre de salariés	19	4	2	2	1
b) Montant de la masse salariale	539 439	181 770	118 688	61 549	37 300
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	209 921	71 264	49 998	23 979	16 172

Observations complémentaires

S.A.S. P2I

Exercice clos le 31 décembre 2018

## Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté		C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>											
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>											
ANGERS MOTTAY	800		97.5 %	780							4 276
LA BAULE BDA	800		97.5 %	780							
ANGERS CHOUDIEU	800		97.5 %	780					827 492	51 057	49 781
LA BAULE BOIS D'AMOU	800		97.5 %	790							
NANTES BREIL	800		70 %	560							
NANTES FRATERNITE	800		70 %	560							
LA BAULE KER RIVAUD	800		97.5 %	780							
SAINT SEBASTIE LIBERATION	800		97.5 %	780					3 636 557	243 422	237 335
SAINT SEBASTIEN MITERRAND	800		97.5 %	780					2 339 704	196 298	191 391
NANTES BELANTON	800		97.5 %	780					3 013 793	203 947	198 848
LA BAULE FURGAI	800		97.5 %	780							
SAINT HERBLAIN CHAUVINIERE	800		97.5 %	780					15 280 716	2 116 101	2 063 198
CARQUEFOU CHATEAUBRIAND	800		97.5 %	780					3 725 213	252 464	246 152
ANGERS PONTS DE CE	800		97.5 %	780					4 127 962	323 464	315 377
BEAUCOUZE PAILLE	800		97.5 %	780					1 174 609	99 316	96 833
LE MANS PARC BEAULIEU	800		97.5 %	780							
NANTES MONTEIL	800		97.5 %	780							
PERIGNY GRANDE RUE	800		97.5 %	780							
ZAC PORNICHET	800		97.5 %	780					931477	119135	116 157
P2I TRANSACTION	1000		100 %	52 000					117 080	25 878	
P2I VALORISATION	1000		100 %	41 000					15 000	14 500	
LE TAILLAN MEDOC	800		97.5 %	780							
SAINT MAUR LOUIS BLANC	800		97.5 %	780							
NANTES ORIEUX	800		97.5 %	780							
NANTES JEAN XXIII	800		97.5 %	780							
ABRAHAM PROMOTION	37 000	508 395	100 %	1 350 000					1 048 558	335 022	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>											
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>											
<i>- Filiales non reprises en A:</i>											
a) Françaises											
b) Etrangères											
<i>- Participations non reprises en A:</i>											
a) Françaises											
b) Etrangères											