

**33007 LE TAILLAN MEDOC BOETIE**

Société à responsabilité limitée au capital de 800 Euros  
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers  
902 351 014 R.C.S. Angers

---

**COMPTES ANNUELS**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

---

**COM PTE DE RESULTAT**

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:  
*Gilles MADRE*  
9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant  
G. Madre

| COMPTE DE RÉSULTAT                                         |        |             | du 01/08/2021<br>au 31/12/2022 |        | du<br>Néant |   | Variation |         | %   |  |
|------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------------------------|--------|-------------|---|-----------|---------|-----|--|
|                                                            | France | Exportation | Total                          | %      | Total       | % | Variation | %       |     |  |
| Ventes de marchandises                                     |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Production vendue biens                                    |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Production vendue services                                 |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                   |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
|                                                            |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Production stockée                                         |        |             | 307 466                        | 100,00 |             |   |           | 307 466 | N/S |  |
| Production immobilisée                                     |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Subventions d'exploitation                                 |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges       |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Autres produits                                            |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Total des produits d'exploitation (I)                      |        |             | 307 466                        | 100,00 |             |   |           | 307 466 | N/S |  |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)        |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Variation de stock (marchandises)                          |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements  |        |             | 14 825                         | 4,82   |             |   |           | 14 825  | N/S |  |
| Variation de stock (matières premières et autres approv.)  |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Autres achats et charges externes                          |        |             | 292 641                        | 95,18  |             |   |           | 292 641 | N/S |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                      |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Salaires et traitements                                    |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Charges sociales                                           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Dotations aux provisions sur immobilisations               |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Dotations aux provisions sur actif circulant               |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Dotations aux provisions pour risques et charges           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Autres charges                                             |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Total des charges d'exploitation (II)                      |        |             | 307 466                        | 100,00 |             |   |           | 307 466 | N/S |  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                             |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun   |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                 |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Produits financiers de participations                      |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances         |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Autres intérêts et produits assimilés                      |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Différences positives de change                            |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement    |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Total des produits financiers (V)                          |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Dotations financières aux amortissements et provisions     |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Intérêts et charges assimilées                             |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Différences négatives de change                            |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements  |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Total des charges financières (VI)                         |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                  |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Total des produits exceptionnels (VII)                     |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions |        |             |                                |        |             |   |           |         |     |  |

| COMPTE DE RÉSULTAT ( suite )                    | du 01/08/2021<br>au 31/12/2022 |        | du<br>Néant | Variation      | %   |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------|-------------|----------------|-----|
| <b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b> |                                |        |             |                |     |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>         |                                |        |             |                |     |
| Participation des salariés (IX)                 |                                |        |             |                |     |
| Impôts sur les bénéfices (X)                    |                                |        |             |                |     |
| <b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>         | <b>307 466</b>                 | 100,00 |             | <b>307 466</b> | N/S |
| <b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>   | <b>307 466</b>                 | 100,00 |             | <b>307 466</b> | N/S |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                             |                                |        |             |                |     |
| Dont Crédit-bail mobilier                       |                                |        |             |                |     |
| Dont Crédit-bail immobilier                     |                                |        |             |                |     |

**33007 LE TAILLAN MEDOC BOETIE**

Société à responsabilité limitée au capital de 800 Euros  
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers  
902 351 014 R.C.S. Angers

---

**COMPTES ANNUELS**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

---

**ANNEXE**

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:  
*Gilles MADRE*  
9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant  
G. Madre

## ANNEXE

Le bilan, avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, présente un total de 369 758,59 Euros.

Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat nul.

L'exercice a une durée de 17 mois, recouvrant la période du 01/08/2021 au 31/12/2022.

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

## 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

- Informations et commentaires sur :
- Charges à payer et avoirs à établir

## 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 :

### STOCKS

Conformément aux dispositions du guide comptable des promoteurs, les travaux en cours ont été évalués au coût de revient.

Ce coût comprend toutes les charges engagées pour la construction jusqu'à l'achèvement des travaux y compris les frais de structure et les frais financiers directement affectables à l'opération, à l'exception des frais de marketing et de publicité qui sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les travaux en cours ont été retenus pour un montant de 307 465.50 euros hors taxes

### CREANCES ET DETTES

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

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

### 1. Prise d'honoraires par P2i :

Sur un projet standard P2I, le montant de honoraires est fixé à 6% du coût du projet, 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%

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.

### 2. Constatation de la marge à l'avancement :

La comptabilité de la société est tenue à l'avancement.

Pour le passage à l'avancement, nous suivons les règles de gestion basées sur la prudence :

- 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.
- Commencement de la prise de marge au démarrage des travaux (obtention du permis de construire purgé).

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

### FAITS SIGNIFICATFS

La société a été créée le 27 juillet 2021.

La durée du premier exercice est 17 mois.

Elle a pour objet l'acquisition d'un terrain situé quartier Boetie, 3 Chemin du Poujeau à Le Taillan Médoc (33), cadastré section bi No 8-9-12-219, son aménagement et sa viabilisation ; construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier ; vente en totalité ou par fraction ; location totale ou partielle.

La société a été transformé en SARL courant juin 2022.

**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                                   |              |
| Emprunts et dettes financières divers                                                    |              |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                 | 2 100        |
| Dettes fiscales et sociales                                                              |              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                          |              |
| Autres dettes (dont avoirs à établir :                    )                              |              |
| <b>TOTAL</b>                                                                             | <b>2 100</b> |

**33007 LE TAILLAN MEDOC BOETIE**

Société à responsabilité limitée au capital de 800 Euros  
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers  
902 351 014 R.C.S. Angers

---

**COMPTES ANNUELS**  
**CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

---

**BILAN**

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:  
*Gilles MADRE*  
9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant  
G. Madre

## COMPTES ANNUELS

| ACTIF                                                         |                | du 01/08/2021<br>au 31/12/2022<br>(17 mois) |                | du<br>Néant |     |   |
|---------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|----------------|-------------|-----|---|
|                                                               | 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                          |                |                                             |                |             |     |   |
| Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles          |                |                                             |                |             |     |   |
| Terrains                                                      |                |                                             |                |             |     |   |
| Constructions                                                 |                |                                             |                |             |     |   |
| Installations techniques, matériel & outillage industriels    |                |                                             |                |             |     |   |
| Autres immobilisations corporelles                            |                |                                             |                |             |     |   |
| Immobilisations en cours                                      |                |                                             |                |             |     |   |
| Avances & acomptes                                            |                |                                             |                |             |     |   |
| Participations évaluées selon mise en équivalence             |                |                                             |                |             |     |   |
| Autres Participations                                         |                |                                             |                |             |     |   |
| Créances rattachées à des participations                      |                |                                             |                |             |     |   |
| Autres titres immobilisés                                     |                |                                             |                |             |     |   |
| Prêts                                                         |                |                                             |                |             |     |   |
| Autres immobilisations financières                            |                |                                             |                |             |     |   |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              |                |                                             |                |             |     |   |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                |                                             |                |             |     |   |
| Matières premières, approvisionnements                        |                |                                             |                |             |     |   |
| En cours de production de biens                               | 307 466        |                                             | 307 466        | 83,15       |     |   |
| En cours de production de services                            |                |                                             |                |             |     |   |
| Produits intermédiaires et finis                              |                |                                             |                |             |     |   |
| Marchandises                                                  |                |                                             |                |             |     |   |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       |                |                                             |                |             |     |   |
| Clients et comptes rattachés                                  |                |                                             |                |             |     |   |
| Autres créances                                               |                |                                             |                |             |     |   |
| . Fournisseurs débiteurs                                      |                |                                             |                |             |     |   |
| . Personnel                                                   |                |                                             |                |             |     |   |
| . Organismes sociaux                                          |                |                                             |                |             |     |   |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              |                |                                             |                |             |     |   |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 61 493         |                                             | 61 493         | 16,63       |     |   |
| . Autres                                                      |                |                                             |                |             |     |   |
| Capital souscrit et appelé, non versé                         | 800            |                                             | 800            | 0,22        |     |   |
| Valeurs mobilières de placement                               |                |                                             |                |             |     |   |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus              |                |                                             |                |             |     |   |
| Disponibilités                                                |                |                                             |                |             |     |   |
| Charges constatées d'avance                                   |                |                                             |                |             |     |   |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>369 759</b> |                                             | <b>369 759</b> | 100,00      |     |   |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)              |                |                                             |                |             |     |   |
| Primes de remboursement des obligations (IV)                  |                |                                             |                |             |     |   |
| Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)    |                |                                             |                |             |     |   |
| <b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>                                    | <b>369 759</b> |                                             | <b>369 759</b> | 100,00      |     |   |

| <b>Capitaux propres</b>                                    |                |        |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Capital social ou individuel ( dont versé : )              | 800            | 0,22   |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...                 |                |        |
| Ecarts de réévaluation                                     |                |        |
| Réserve légale                                             |                |        |
| Réserves statutaires ou contractuelles                     |                |        |
| Réserves réglementées                                      |                |        |
| Autres réserves                                            |                |        |
| Report à nouveau                                           |                |        |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                              |                |        |
| Subventions d'investissement                               |                |        |
| Provisions réglementées                                    |                |        |
| <b>TOTAL (I)</b>                                           | <b>800</b>     | 0,22   |
| Produits des émissions de titres participatifs             |                |        |
| Avances conditionnées                                      |                |        |
| <b>TOTAL (II)</b>                                          |                |        |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                  |                |        |
| Provisions pour risques                                    |                |        |
| Provisions pour charges                                    |                |        |
| <b>TOTAL (III)</b>                                         |                |        |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                  |                |        |
| Emprunts obligataires convertibles                         |                |        |
| Autres Emprunts obligataires                               |                |        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit     |                |        |
| . Emprunts                                                 |                |        |
| . Découverts, concours bancaires                           |                |        |
| Emprunts et dettes financières diverses                    |                |        |
| . Divers                                                   |                |        |
| . Associés                                                 |                |        |
| Avances & acomptes reçus sur commandes en cours            |                |        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                   | 368 959        | 99,78  |
| Dettes fiscales et sociales                                |                |        |
| . Personnel                                                |                |        |
| . Organismes sociaux                                       |                |        |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                           |                |        |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                    |                |        |
| . Etat, obligations cautionnées                            |                |        |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                        |                |        |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés            |                |        |
| Autres dettes                                              |                |        |
| Instruments financiers à terme                             |                |        |
| Produits constatés d'avance                                |                |        |
| <b>TOTAL (IV)</b>                                          | <b>368 959</b> | 99,78  |
| Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V) |                |        |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                                | <b>369 759</b> | 100,00 |

**33007 LE TAILLAN MEDOC BOETIE**

Société à responsabilité limitée au capital de 800 Euros  
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers  
902 351 014 R.C.S. Angers  
(la « Société »)

---

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE ANNUELLE DU 20 JUIN 2023**

---

**APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2022  
AFFECTATION DU RESULTAT**

\*\*\*

---

**DEUXIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice*

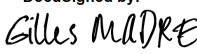
---

L'Assemblée Générale prend acte que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est nul et qu'il n'y a donc pas lieu à affectation.

L'Assemblée Générale prend acte que, s'agissant du premier exercice social, il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

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

\*\*\*

DocuSigned by:  
  
9D04D0B9428E4E0...

Certifié conforme  
Monsieur Gilles Madre, Gérant