

38004 HUEZ PAGANON

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers
913 438 172 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

COMPTE DE RÉSULTAT				du 01/05/2022 au 31/12/2022		du Néant		Variation		%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation			
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services										
Chiffres d'Affaires Nets										
Production stockée			3 614 489	100,00				3 614 489	N/S	
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits										
Total des produits d'exploitation (I)			3 614 489	100,00				3 614 489	N/S	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements			2 801 226	77,50				2 801 226	N/S	
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			728 369	20,15				728 369	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)			3 529 595	97,65				3 529 595	N/S	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			84 894	2,35				84 894	N/S	
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			84 894	2,35				84 894	N/S	
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			84 894	2,35				84 894	N/S	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-84 894	-2,34				-84 894	N/S	
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 01/05/2022 au 31/12/2022		du Néant	Variation	%
Total des charges exceptionnelles (VIII)					
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)					
Participation des salariés (IX)					
Impôts sur les bénéfices (X)					
Total des Produits (I+III+V+VII)	3 614 489	100,00		3 614 489	N/S
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 614 489	100,00		3 614 489	N/S
RÉSULTAT NET					
Dont Crédit-bail mobilier					
Dont Crédit-bail immobilier					

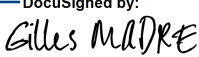
38004 HUEZ PAGANON

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers
913 438 172 R.C.S. Angers

COMPTES ANNUELS CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

ANNEXE

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:

9D04D0B9428E4E0...

Le Gérant

ANNEXE

Le bilan, avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, présente un total de 3 775 857,48 Euros.

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

L'exercice a une durée de 08 mois, recouvrant la période du 01/05/2022 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

- Etat des échéances des créances et des dettes

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 3 614 488.75 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 SIGNIFICATIFS

La société a été créée le 12 mai 2022.

Elle a pour objet l'acquisition, la gestion et location sous toute forme de biens immobilier ; l'acquisition d'un ou plusieurs terrains, leur aménagement et leur viabilisation ; construction sur ces terrains d'un ensemble immobilier en vue de sa vente en totalité ou par fraction.

L'acquisition du terrain a eu lieu fin 2022.

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 Prêts Autres immobilisations financières Clients douteux ou litigieux Autres créances clients Créances représentatives de titres prêtés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale, autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V. A - Autres impôts, taxes, versements et assimilés - Divers Groupe et associés Débiteurs divers Charges constatées d'avance	161 369	161 369	
TOTAL GENERAL	161 369	161 369	
Montant des prêts accordés dans l'exercice Remboursements des prêts dans l'exercice Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits : - à 1 an maximum - plus d'un an Emprunts et dettes financières divers Fournisseurs et comptes rattachés Personnel et comptes rattachés Sécurité sociale et autres organismes sociaux Etat et autres collectivités publiques : - Impôts sur les bénéfices - T.V. A - Obligations cautionnées - Autres impôts et taxes Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Groupe et associés Autres dettes Dette représentative de titres empruntés Produits constatés d'avance	1 959 801 968 212 846 844	1 959 801 968 212 846 844		
TOTAL GENERAL	3 774 857	3 774 857		
Emprunts souscrits en cours d'exercice Emprunts remboursés en cours d'exercice Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

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	4 844
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 496
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	37 340

38004 HUEZ PAGANON

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers
913 438 172 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

COMPTES ANNUELS

ACTIF		du 01/05/2022 au 31/12/2022 (08 mois)		du Néant		
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
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						
TOTAL (I)						
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens	3 614 489		3 614 489	95,73		
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	161 369		161 369	4,27		
. Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	3 775 857		3 775 857	100,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	3 775 857		3 775 857	100,00		

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (08 mois)	Exercice précédent Néant
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé :)	1 000	0,03
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	1 000	0,03
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires	1 959 801	51,90
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	846 844	22,43
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	968 212	25,64
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		
TOTAL (IV)	3 774 857	99,97
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	3 775 857	100,00

38004 HUEZ PAGANON

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
913 438 172 R.C.S. Angers
(la « Société »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 27 JUIN 2023**

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

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Associé unique 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.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé unique prend également acte du fait que, s'agissant du premier exercice, il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

Certifié conforme
Monsieur Gilles Madre, Gérant

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...