

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

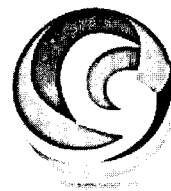
Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 80472

Numéro SIREN : 482 768 447

Nom ou dénomination : 2A GROUPE IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 24/01/2024 sous le numéro de dépôt 2467



2A GROUPE IMMOBILIER

~~~~~

### **PLAQUETTE DES COMPTES AU 31/12/2022**

**2A GROUPE IMMOBILIER**

**39 ROUTE DE FREJORGUES  
34970 LATTES**

---

Copie conforme à l'original

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

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| ACTIF                                                         | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |                   |                     |               | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|
|                                                               | Brut                                        | Amort. & Prov     | Net                 | %             | Net                                           | %             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 75 947,00                                   | 63 735,63         | 12 211,37           | 0,27          | 27 769,53                                     | 0,61          |
| Constructions                                                 | 7 314,15                                    | 4 727,85          | 2 586,30            | 0,06          | 4 711,60                                      | 0,10          |
| Autres immobilisations corporelles                            | 2 228,07                                    | 1 730,59          | 497,48              | 0,01          | 1 240,17                                      | 0,03          |
| Autres Participations                                         | 2 939 199,00                                | 191 669,00        | 2 747 530,00        | 61,57         | 2 747 530,00                                  | 60,78         |
| Autres immobilisations financières                            | 150 654,00                                  |                   | 150 654,00          | 3,38          | 150 654,00                                    | 3,33          |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>3 175 342,22</b>                         | <b>261 863,07</b> | <b>2 913 479,15</b> | <b>65,29</b>  | <b>2 931 905,30</b>                           | <b>64,66</b>  |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Marchandises                                                  | 15 256,83                                   |                   | 15 256,83           | 0,34          |                                               |               |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       | 765,00                                      |                   | 765,00              | 0,02          | 765,00                                        | 0,02          |
| Clients et comptes rattachés                                  | 158 245,31                                  |                   | 158 245,31          | 3,55          | 185 435,53                                    | 4,10          |
| Autres créances                                               |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| . Organismes sociaux                                          | 189,22                                      |                   | 189,22              | 0,00          |                                               |               |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              | 18 116,00                                   |                   | 18 116,00           | 0,41          |                                               |               |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 93 038,92                                   |                   | 93 038,92           | 2,08          | 90 890,27                                     | 2,01          |
| . Autres                                                      | 1 229 499,18                                |                   | 1 229 499,18        | 27,55         | 1 290 999,18                                  | 28,56         |
| Disponibilités                                                | 2 536,70                                    |                   | 2 536,70            | 0,06          | 6 556,77                                      | 0,15          |
| Charges constatées d'avance                                   | 31 338,47                                   |                   | 31 338,47           | 0,70          | 13 668,59                                     | 0,30          |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>1 548 985,63</b>                         |                   | <b>1 548 985,63</b> | <b>34,71</b>  | <b>1 588 315,34</b>                           | <b>35,14</b>  |
| 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>4 724 327,85</b>                         | <b>261 863,07</b> | <b>4 462 464,78</b> | <b>100,00</b> | <b>4 520 220,64</b>                           | <b>100,00</b> |

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

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| <b>PASSIF</b>                                            | <b>Exercice clos le</b><br><b>31/12/2022</b><br><b>(12 mois)</b> |               | <b>Exercice précédent</b><br><b>31/12/2021</b><br><b>(12 mois)</b> |               |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                  |                                                                  |               |                                                                    |               |
| Capital social ou Individuel ( dont versé : 334 126,00 ) | 334 126,00                                                       | 7,49          | 334 126,00                                                         | 7,39          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...               | 57 674,18                                                        | 1,29          | 57 674,18                                                          | 1,28          |
| Réserve légale                                           | 33 413,00                                                        | 0,75          | 31 644,00                                                          | 0,70          |
| Autres réserves                                          | 263 909,70                                                       | 5,91          | 263 909,70                                                         | 5,84          |
| Report à nouveau                                         | 283 238,69                                                       | 6,35          | 221 216,58                                                         | 4,89          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                            | <b>22 668,49</b>                                                 | <b>0,51</b>   | <b>63 791,11</b>                                                   | <b>1,41</b>   |
| <b>TOTAL(I)</b>                                          | <b>995 030,06</b>                                                | <b>22,30</b>  | <b>972 361,57</b>                                                  | <b>21,51</b>  |
| <b>TOTAL(II)</b>                                         |                                                                  |               |                                                                    |               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                |                                                                  |               |                                                                    |               |
| <b>TOTAL (III)</b>                                       |                                                                  |               |                                                                    |               |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                |                                                                  |               |                                                                    |               |
| . Emprunts                                               | 458 869,87                                                       | 10,28         | 579 702,36                                                         | 12,82         |
| . Découverts, concours bancaires                         | 1 460,62                                                         | 0,03          |                                                                    |               |
| Emprunts et dettes financières diverses                  |                                                                  |               |                                                                    |               |
| . Associés                                               | 2 457 938,27                                                     | 55,08         | 2 289 236,00                                                       | 50,64         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | 498 257,28                                                       | 11,17         | 507 799,58                                                         | 11,23         |
| Dettes fiscales et sociales                              |                                                                  |               |                                                                    |               |
| . Personnel                                              | 11 875,78                                                        | 0,27          | 29 226,99                                                          | 0,55          |
| . Organismes sociaux                                     | 8 663,78                                                         | 0,19          | 26 085,84                                                          | 0,58          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                         |                                                                  |               | 4 407,00                                                           | 0,10          |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                  | 30 033,12                                                        | 0,67          | 47 979,24                                                          | 1,06          |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                      | 335,00                                                           | 0,01          | 3 421,06                                                           | 0,08          |
| Autres dettes                                            | 1,00                                                             | 0,00          | 60 001,00                                                          | 1,33          |
| <b>TOTAL(IV)</b>                                         | <b>3 467 434,72</b>                                              | <b>77,70</b>  | <b>3 547 859,07</b>                                                | <b>78,49</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                              | <b>4 462 464,78</b>                                              | <b>100,00</b> | <b>4 520 220,64</b>                                                | <b>100,00</b> |

## 2A GROUPE IMMOBILIER

## COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                       |            |             | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |         | % |  |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------|---|--|
|                                                          | France     | Exportation | Total                                       | %      | Total                                         | %      | Variation                         | %       |   |  |
| Production vendue services                               | 688 179,35 |             | 688 179,35                                  | 100,00 | 824 812,09                                    | 100,00 | -136 633                          | -16,56  |   |  |
| Chiffres d'Affaires Nets                                 | 688 179,35 |             | 688 179,35                                  | 100,00 | 824 812,09                                    | 100,00 | -136 633                          | -16,56  |   |  |
|                                                          |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |  |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges     |            |             | 66 069,49                                   | 9,60   | 31 470,97                                     | 3,82   | 34 599                            | 109,94  |   |  |
| Autres produits                                          |            |             | 1,03                                        | 0,00   | 61,10                                         | 0,01   | -60                               | -98,35  |   |  |
| Total des produits d'exploitation (I)                    |            |             | 754 249,87                                  | 109,60 | 856 344,16                                    | 103,82 | -102 095                          | -11,91  |   |  |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)      |            |             | 15 256,83                                   | 2,22   |                                               |        | 15 256                            | N/S     |   |  |
| Variation de stock (marchandises)                        |            |             | -15 256,83                                  | -2,21  |                                               |        | -15 256                           | N/S     |   |  |
| Autres achats et charges externes                        |            |             | 513 219,60                                  | 74,58  | 282 544,52                                    | 34,26  | 230 675                           | 61,64   |   |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                    |            |             | 3 511,95                                    | 0,51   | 4 667,56                                      | 0,57   | -1 156                            | -24,76  |   |  |
| Salaires et traitements                                  |            |             | 142 516,49                                  | 20,71  | 336 198,58                                    | 40,76  | -193 682                          | -57,60  |   |  |
| Charges sociales                                         |            |             | 38 720,28                                   | 5,63   | 111 904,48                                    | 13,57  | -73 184                           | -53,39  |   |  |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations         |            |             | 18 426,15                                   | 2,68   | 24 797,83                                     | 3,01   | -6 371                            | -25,68  |   |  |
| Autres charges                                           |            |             | 5 247,96                                    | 0,76   | 1 884,87                                      | 0,23   | 3 363                             | 178,50  |   |  |
| Total des charges d'exploitation (II)                    |            |             | 721 642,43                                  | 104,86 | 761 997,64                                    | 92,38  | -40 355                           | -5,29   |   |  |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                           |            |             | 32 607,44                                   | 4,74   | 94 346,52                                     | 11,44  | -61 739                           | -65,43  |   |  |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)               |            |             | 2,27                                        | 0,00   |                                               |        | 2                                 | N/S     |   |  |
| Total des produits financiers (V)                        |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |  |
| Intérêts et charges assimilées                           |            |             | 6 015,48                                    | 0,87   | 7 453,41                                      | 0,90   | -1 438                            | -19,28  |   |  |
| Total des charges financières (VI)                       |            |             | 6 015,48                                    | 0,87   | 7 453,41                                      | 0,90   | -1 438                            | -19,28  |   |  |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                |            |             | -6 015,48                                   | -0,88  | -7 453,41                                     | -0,89  | 1 438                             | 19,29   |   |  |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)         |            |             | 26 589,69                                   | 3,86   | 86 893,11                                     | 10,53  | -60 304                           | -69,39  |   |  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital         |            |             | 82,80                                       | 0,01   | 1,00                                          | 0,00   | 81                                | N/S     |   |  |
| Total des produits exceptionnels (VII)                   |            |             | 82,80                                       | 0,01   | 1,00                                          | 0,00   | 81                                | N/S     |   |  |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |            |             |                                             |        | 1,00                                          | 0,00   | -1                                | -100,00 |   |  |
| Total des charges exceptionnelles (VIII)                 |            |             |                                             |        | 1,00                                          | 0,00   | -1                                | -100,00 |   |  |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)                         |            |             | 82,80                                       | 0,01   |                                               |        | 82                                | N/S     |   |  |
| Impôts sur les bénéfices (X)                             |            |             | 4 004,00                                    | 0,58   | 23 102,00                                     | 2,80   | -19 098                           | -82,56  |   |  |
| Total des Produits (I+III+V+VII)                         |            |             | 754 332,67                                  | 109,61 | 856 345,16                                    | 103,82 | -102 013                          | -11,90  |   |  |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                   |            |             | 731 664,18                                  | 106,32 | 792 554,05                                    | 96,09  | -60 890                           | -7,67   |   |  |
| RÉSULTAT NET                                             |            |             | 22 668,49                                   | 3,29   | 63 791,11                                     | 7,73   | -41 123                           | -64,46  |   |  |
|                                                          |            |             | Bénéfice                                    |        | Bénéfice                                      |        |                                   |         |   |  |
| Dont Crédit-bail mobilier                                |            |             | 36 835,58                                   | 5,35   | 36 835,46                                     | 4,47   |                                   | 0,00    |   |  |

**PREAMBULE**

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 4 462 464,78 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 22 668,49 E.

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

**1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société Haelis Immobilier pour un montant de 155 250 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023. Cet élément est abandonné définitivement le 24.06.2022 par une convention d'abandon de créance.

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société G3J pour un montant de 189 750 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023. Cet élément est abandonné définitivement le 24.06.2022 par une convention d'abandon de créance.

Engagements donnés pour la SAS 2A VILLAS :

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

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

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

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

## 3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

## 3.1 - Actif Immobilisé

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

## 3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 175 342

| Actif immobilisé              | A l'ouverture    | Augmentation | Diminution | A la clôture     |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 75 947           |              |            | 75 947           |
| Immobilisations corporelles   | 9 542            |              |            | 9 542            |
| Immobilisations financières   | 3 089 853        |              |            | 3 089 853        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3 175 342</b> |              |            | <b>3 175 342</b> |

## 3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 261 863

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution | A la clôture   |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles      | 48 177         | 15 558        |            | 63 736         |
| Immobilisations corporelles        | 3 590          | 2 868         |            | 6 458          |
| Titres mis en équivalence          |                |               |            |                |
| Autres Immobilisations financières | 191 669        |               |            | 191 669        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>243 437</b> | <b>18 426</b> |            | <b>261 863</b> |

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

| Nature des biens immobilisés    | Montant       | Amortissement | Valeur nette  | Durée        |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Logiciels                       | 75 947        | 63 736        | 12 211        | de 1 à 3 ans |
| Installations agencements       | 7 314         | 4 728         | 2 586         | de 3 à 5 ans |
| Matériel bureau et informatique | 2 228         | 1 731         | 497           | de 3 à 4 ans |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>85 489</b> | <b>70 194</b> | <b>15 295</b> |              |

## 3.2 - Etat des créances = 1 681 081

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   | 150 654          |                  | 150 654        |
| Actif circulant & charges d'avance | 1 530 427        | 1 530 427        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 681 081</b> | <b>1 530 427</b> | <b>150 654</b> |

**3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)****3.3 - Produits à recevoir par postes du bilan = 69 413**

| Produits à recevoir          | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| Immobilisations financières  |               |
| Clients et comptes rattachés | 69 413        |
| Autres créances              |               |
| Disponibilités               |               |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>69 413</b> |

**3.4 - Charges constatées d'avance = 31 338**

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

## 4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

## 4.1 - Capital social = 334 126

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

## 4.2 - Etat des dettes = 3 467 435

| Etat des dettes             | Montant total    | De 0 à 1 an      | De 1 à 5 ans   | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 460 330          | 120 721          | 339 609        |               |
| Dettes financières diverses | 2 457 938        | 2 457 938        |                |               |
| Fournisseurs                | 498 257          | 498 257          |                |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 50 908           | 50 908           |                |               |
| Dettes sur immobilisations  |                  |                  |                |               |
| Autres dettes               | 1                | 1                |                |               |
| Produits constatés d'avance |                  |                  |                |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>3 467 435</b> | <b>3 127 826</b> | <b>339 609</b> |               |

## 4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 21 740

| Charges à payer                    | Montant       |
|------------------------------------|---------------|
| Emprunts & dettes établ. de crédit |               |
| Emprunts & dettes financières div. |               |
| Fournisseurs                       | 6 210         |
| Dettes fiscales & sociales         | 15 530        |
| Autres dettes                      |               |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>21 740</b> |

## 4.4 - Informations complémentaires sur le bilan passif

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

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

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

**8.1 - Produits à recevoir = 69 413**

| Produits à recevoir            | Montant       |
|--------------------------------|---------------|
| Clients et comptes rattachés : | 69 413        |
| Factures à établir             | 69 413        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>69 413</b> |

**8.2 - Charges constatées d'avance = 31 338**

| Charges constatées d'avance | Montant       |
|-----------------------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | 31 338        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>31 338</b> |

**8.3 - Charges à payer = 21 740**

| Charges à payer                            | Montant       |
|--------------------------------------------|---------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 6 210         |
| Factures non parvenues                     | 6 210         |
| Dettes fiscales et sociales :              | 15 530        |
| Congés à payer                             | 11 876        |
| Charges congés payés                       | 3 524         |
| Charges à payer                            | 130           |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>21 740</b> |

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euro

## 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 consentis par la Sté | Cautions et avals donnés par la Sté | C.A. H.T. du dernier exercice clos | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex. |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; particip.</b>      |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| - Filiales (plus de 50% du capital détenu)                                       |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| SAS 2A PROMOTION                                                                 | 42 000         | 1 265                        | 100                               | 10 000                          | 10 000                          | 1 204 915                             |                                     | 846 584                            | -18 169                           |                                            |
| SAS 2A VILLAS                                                                    | 150 000        | 825 344                      | 100                               | 2 926 669                       | 2 735 000                       |                                       |                                     | 10 225 539                         | 97 403                            |                                            |
| SAS 2A L AGENCE                                                                  | 2 500          | 639                          | 100                               | 2 500                           | 2 500                           | 24 584                                |                                     | 148 697                            | 382                               |                                            |
| - Participations (10 à 50 % du capital détenu)                                   |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; particip.</b> |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| - Filiales non reprises en A:                                                    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| a) Françaises                                                                    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| b) Etrangères                                                                    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| - Participations non reprises en A:                                              |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| a) Françaises                                                                    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| b) Etrangères                                                                    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |

Observations complémentaires

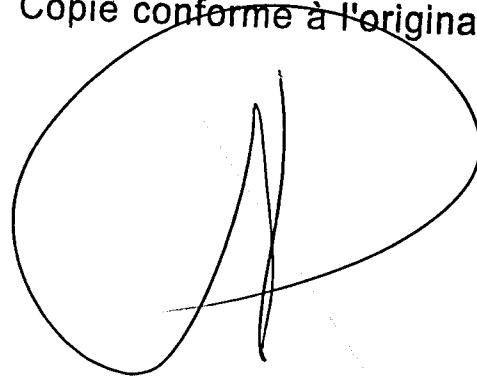
SOFRACO

AXIOME

MONTPELLIER CEDEX 2 - 34961  
215 rue Samuel Morse - Le Trilode 3 - CS 39529  
Tél. : 04 67 41 07 22  
sofraco@axiomeassociates.fr

**axiome**

Copie conforme à l'original

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.

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

**COMMISSARIAT AUX COMPTES**  
**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

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

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

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2A GROUPE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris

dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

En outre :

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

Montpellier, le 15 Juin 2023



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

## 2A GROUPE IMMOBILIER

## BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| ACTIF                                                         | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |                   |                     |               | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|
|                                                               | Brut                                        | Amort. & Prov     | Net                 | %             | Net                                           | %             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                       |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires | 75 947,00                                   | 63 735,63         | 12 211,37           | 0,27          | 27 769,53                                     | 0,61          |
| Constructions                                                 | 7 314,15                                    | 4 727,85          | 2 586,30            | 0,06          | 4 711,60                                      | 0,10          |
| Autres Immobilisations corporelles                            | 2 228,07                                    | 1 730,59          | 497,48              | 0,01          | 1 240,17                                      | 0,03          |
| Autres Participations                                         | 2 939 199,00                                | 191 669,00        | 2 747 530,00        | 61,57         | 2 747 530,00                                  | 60,78         |
| Autres Immobilisations financières                            | 150 654,00                                  |                   | 150 654,00          | 3,38          | 150 654,00                                    | 3,33          |
| <b>TOTAL (I)</b>                                              | <b>3 175 342,22</b>                         | <b>261 863,07</b> | <b>2 913 479,15</b> | <b>65,29</b>  | <b>2 931 905,30</b>                           | <b>64,86</b>  |
| <b>Actif circulant</b>                                        |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| Marchandises                                                  | 15 256,83                                   |                   | 15 256,83           | 0,34          |                                               |               |
| Avances & acomptes versés sur commandes                       | 765,00                                      |                   | 765,00              | 0,02          | 765,00                                        | 0,02          |
| Clients et comptes rattachés                                  | 158 245,31                                  |                   | 158 245,31          | 3,55          | 185 435,53                                    | 4,10          |
| Autres créances                                               |                                             |                   |                     |               |                                               |               |
| . Organismes sociaux                                          | 189,22                                      |                   | 189,22              | 0,00          |                                               |               |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                              | 18 116,00                                   |                   | 18 116,00           | 0,41          |                                               |               |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                       | 93 038,92                                   |                   | 93 038,92           | 2,08          | 90 890,27                                     | 2,01          |
| . Autres                                                      | 1 229 499,18                                |                   | 1 229 499,18        | 27,55         | 1 290 999,18                                  | 28,56         |
| Disponibilités                                                | 2 536,70                                    |                   | 2 536,70            | 0,06          | 6 556,77                                      | 0,15          |
| Charges constatées d'avance                                   | 31 338,47                                   |                   | 31 338,47           | 0,70          | 13 668,59                                     | 0,30          |
| <b>TOTAL (II)</b>                                             | <b>1 548 985,63</b>                         |                   | <b>1 548 985,63</b> | <b>34,71</b>  | <b>1 588 315,34</b>                           | <b>35,14</b>  |
| 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>4 724 327,85</b>                         | <b>261 863,07</b> | <b>4 462 464,78</b> | <b>100,00</b> | <b>4 520 220,64</b>                           | <b>100,00</b> |

# axiome

SOFRACO

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

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

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| <b>PASSIF</b>                                            | <b>Exercice clos le<br/>31/12/2022<br/>(12 mois)</b> |               | <b>Exercice précédent<br/>31/12/2021<br/>(12 mois)</b> |               |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                  |                                                      |               |                                                        |               |
| Capital social ou individuel ( dont versé : 334 126,00 ) | 334 126,00                                           | 7,49          | 334 126,00                                             | 7,39          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport ...               | 57 674,18                                            | 1,29          | 57 674,18                                              | 1,28          |
| Réserve légale                                           | 33 413,00                                            | 0,75          | 31 644,00                                              | 0,70          |
| Autres réserves                                          | 263 909,70                                           | 5,91          | 263 909,70                                             | 5,84          |
| Report à nouveau                                         | 283 238,69                                           | 5,35          | 221 216,58                                             | 4,69          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                            | <b>22 668,49</b>                                     | <b>0,51</b>   | <b>63 791,11</b>                                       | <b>1,41</b>   |
| <b>TOTAL(I)</b>                                          | <b>995 030,06</b>                                    | <b>22,30</b>  | <b>972 361,57</b>                                      | <b>21,51</b>  |
| <b>TOTAL(II)</b>                                         |                                                      |               |                                                        |               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                |                                                      |               |                                                        |               |
| <b>TOTAL (III)</b>                                       |                                                      |               |                                                        |               |
| <b>Emprunts et dettes</b>                                |                                                      |               |                                                        |               |
| . Emprunts                                               | 458 869,87                                           | 10,28         | 579 702,36                                             | 12,82         |
| . Découverts, concours bancaires                         | 1 460,62                                             | 0,03          |                                                        |               |
| Emprunts et dettes financières diverses                  |                                                      |               |                                                        |               |
| . Associés                                               | 2 457 938,27                                         | 55,06         | 2 289 236,00                                           | 50,64         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | 498 257,28                                           | 11,17         | 507 799,58                                             | 11,23         |
| Dettes fiscales et sociales                              |                                                      |               |                                                        |               |
| . Personnel                                              | 11 875,78                                            | 0,27          | 29 226,99                                              | 0,55          |
| . Organismes sociaux                                     | 8 663,78                                             | 0,19          | 26 085,84                                              | 0,56          |
| . Etat, impôts sur les bénéfices                         |                                                      |               | 4 407,00                                               | 0,10          |
| . Etat, taxes sur le chiffre d'affaires                  | 30 033,12                                            | 0,57          | 47 979,24                                              | 1,06          |
| . Autres impôts, taxes et assimilés                      | 335,00                                               | 0,01          | 3 421,06                                               | 0,08          |
| Autres dettes                                            | 1,00                                                 | 0,00          | 60 001,00                                              | 1,33          |
| <b>TOTAL(IV)</b>                                         | <b>3 467 434,72</b>                                  | <b>77,70</b>  | <b>3 547 859,07</b>                                    | <b>78,49</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>                              | <b>4 462 464,78</b>                                  | <b>100,00</b> | <b>4 520 220,64</b>                                    | <b>100,00</b> |

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
 215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
 34000 MONTPELLIER  
 SIRET 333464030 00027

## 2A GROUPE IMMOBILIER

## COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

| COMPTE DE RÉSULTAT                                       |            |             | Exercice clos le<br>31/12/2022<br>(12 mois) |        | Exercice précédent<br>31/12/2021<br>(12 mois) |        | Variation<br>absolue<br>(12 / 12) |         | % |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------|---------|---|
|                                                          | France     | Exportation | Total                                       | %      | Total                                         | %      | Variation                         | %       |   |
| Production vendue services                               | 688 179,35 |             | 688 179,35                                  | 100,00 | 824 812,09                                    | 100,00 | -136 633                          | -16,56  |   |
| Chiffres d'Affaires Nets                                 | 688 179,35 |             | 688 179,35                                  | 100,00 | 824 812,09                                    | 100,00 | -136 633                          | -16,56  |   |
|                                                          |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |
| Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges     |            |             | 66 069,49                                   | 9,60   | 31 470,97                                     | 3,82   | 34 599                            | 109,94  |   |
| Autres produits                                          |            |             | 1,03                                        | 0,00   | 61,10                                         | 0,01   | -60                               | -96,95  |   |
| Total des produits d'exploitation (I)                    |            |             | 754 249,87                                  | 109,60 | 856 344,16                                    | 103,82 | -102 095                          | -11,91  |   |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)      |            |             | 15 256,83                                   | 2,22   |                                               |        | 15 256                            | NS      |   |
| Variation de stock (marchandises)                        |            |             | -15 256,83                                  | -2,21  |                                               |        | -15 256                           | NS      |   |
| Autres achats et charges externes                        |            |             | 513 219,60                                  | 74,58  | 282 544,52                                    | 34,26  | 230 675                           | 81,64   |   |
| Impôts, taxes et versements assimilés                    |            |             | 3 511,95                                    | 0,51   | 4 667,56                                      | 0,57   | -1 156                            | -24,76  |   |
| Salaires et traitements                                  |            |             | 142 516,49                                  | 20,71  | 336 198,58                                    | 40,76  | -193 682                          | -57,60  |   |
| Charges sociales                                         |            |             | 38 720,28                                   | 5,63   | 111 904,48                                    | 13,57  | -73 184                           | -65,39  |   |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations         |            |             | 18 426,15                                   | 2,68   | 24 797,63                                     | 3,01   | -6 371                            | -25,66  |   |
| Autres charges                                           |            |             | 5 247,98                                    | 0,76   | 1 884,87                                      | 0,23   | 3 363                             | 178,50  |   |
| Total des charges d'exploitation (II)                    |            |             | 721 642,43                                  | 104,86 | 761 997,64                                    | 92,38  | -40 355                           | -5,29   |   |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)                           |            |             | 32 607,44                                   | 4,74   | 94 346,52                                     | 11,44  | -61 739                           | -65,43  |   |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)               |            |             | 2,27                                        | 0,00   |                                               |        | 2                                 | NS      |   |
| Total des produits financiers (V)                        |            |             |                                             |        |                                               |        |                                   |         |   |
| Intérêts et charges assimilées                           |            |             | 6 015,48                                    | 0,87   | 7 453,41                                      | 0,90   | -1 438                            | -19,28  |   |
| Total des charges financières (VI)                       |            |             | 6 015,48                                    | 0,87   | 7 453,41                                      | 0,90   | -1 438                            | -19,28  |   |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)                                |            |             | -6 015,48                                   | -0,86  | -7 453,41                                     | -0,89  | 1 438                             | 19,29   |   |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)         |            |             | 26 589,69                                   | 3,86   | 86 893,11                                     | 10,53  | -60 304                           | -69,39  |   |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital         |            |             | 82,80                                       | 0,01   | 1,00                                          | 0,00   | 81                                | NS      |   |
| Total des produits exceptionnels (VII)                   |            |             | 82,80                                       | 0,01   | 1,00                                          | 0,00   | 81                                | NS      |   |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital        |            |             |                                             |        | 1,00                                          | 0,00   | -1                                | -100,00 |   |
| Total des charges exceptionnelles (VIII)                 |            |             |                                             |        | 1,00                                          | 0,00   | -1                                | -100,00 |   |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)                         |            |             | 82,80                                       | 0,01   |                                               |        | 82                                | NS      |   |
| Impôts sur les bénéfices (X)                             |            |             | 4 004,00                                    | 0,56   | 23 102,00                                     | 2,80   | -19 098                           | -82,66  |   |
| Total des Produits (I+III+V+VII)                         |            |             | 754 332,67                                  | 109,61 | 856 345,16                                    | 103,82 | -102 013                          | -11,90  |   |
| Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                   |            |             | 731 664,18                                  | 106,32 | 792 554,05                                    | 96,09  | -60 890                           | -7,67   |   |
| RÉSULTAT NET                                             |            |             | 22 668,49                                   | 3,29   | 63 791,11                                     | 7,73   | -41 123                           | -64,46  |   |
|                                                          |            |             | Bénéfice                                    |        | Bénéfice                                      |        |                                   |         |   |
| Dont Crédit-bail mobilier                                |            |             | 36 835,58                                   | 5,35   | 36 835,46                                     | 4,47   |                                   | 0,00    |   |

axiome

SOFRACO

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

**PREAMBULE**

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 4 462 464,78 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 22 668,49 E.

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

**1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'autorité des normes comptables n2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels modifié par le règlement n 2015-06 du 23 novembre 2015.

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

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

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

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

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

- Au 31/12/2019, la société 2A GROUPE IMMOBILIER a bénéficié d'un abandon de créance de la part de la société HAELIS IMMOBILIER pour un montant de 155 250 euros TTC. Cet abandon de créance est avec clause de retour à meilleure fortune avec date butoir au 30/11/2023. Cet élément est abandonné définitivement le 24.06.2022 par une convection d'abandon de créance.

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

Cet élément est abandonné définitivement le 24.06.2022 par une convection d'abandon de créance.

Engagements donnés pour la SAS 2A VILLAS :

La société 2 A Groupe Immobilier par Assemblée générale du 23 mars 2022 s'est portée caution solidaire et indivisible pour la société 2A VILLAS auprès de la société AVIVA ASSURANCES, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20 % de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A VILLAS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 23 mars 2022 la somme de 1 600 000 Euros.

Engagements hors bilan:

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

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

Cautions donnée par 2A GROUPE à la SCCV CLos des Aloès pour 1202 K€

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

## 3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

## 3.1 - Actif immobilisé

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

## 3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 175 342

| Actif immobilisé              | A l'ouverture    | Augmentation | Diminution | A la clôture     |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 75 947           |              |            | 75 947           |
| Immobilisations corporelles   | 9 542            |              |            | 9 542            |
| Immobilisations financières   | 3 089 853        |              |            | 3 089 853        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3 175 342</b> |              |            | <b>3 175 342</b> |

## 3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 261 863

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture  | Augmentation  | Diminution | A la clôture   |
|------------------------------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles      | 48 177         | 15 558        |            | 63 736         |
| Immobilisations corporelles        | 3 590          | 2 868         |            | 6 458          |
| Titres mis en équivalence          |                |               |            |                |
| Autres Immobilisations financières | 191 669        |               |            | 191 669        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>243 437</b> | <b>18 426</b> |            | <b>261 863</b> |

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

| Nature des biens immobilisés    | Montant       | Amortissement | Valeur nette  | Durée        |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Logiciels                       | 75 947        | 63 736        | 12 211        | de 1 à 3 ans |
| Installations agencements       | 7 314         | 4 728         | 2 586         | de 3 à 5 ans |
| Matériel bureau et informatique | 2 228         | 1 731         | 497           | de 3 à 4 ans |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>85 489</b> | <b>70 194</b> | <b>15 295</b> |              |

## 3.2 - Etat des créances = 1 681 081

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   | 150 654          |                  | 150 654        |
| Actif circulant & charges d'avance | 1 530 427        | 1 530 427        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 681 081</b> | <b>1 530 427</b> | <b>150 654</b> |

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

**3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)****3.3 - Produits à recevoir par postes du bilan = 69 413**

| Produits à recevoir          | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| Immobilisations financières  |               |
| Clients et comptes rattachés | 69 413        |
| Autres créances              |               |
| Disponibilités               |               |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>69 413</b> |

**3.4 - Charges constatées d'avance = 31 338**

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

**axiome****SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

## 4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

## 4.1 - Capital social = 334 126

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

## 4.2 - Etat des dettes = 3 467 435

| Etat des dettes             | Montant total    | De 0 à 1 an      | De 1 à 5 ans   | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 460 330          | 120 721          | 339 609        |               |
| Dettes financières diverses | 2 457 938        | 2 457 938        |                |               |
| Fournisseurs                | 498 257          | 498 257          |                |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 50 908           | 50 908           |                |               |
| Dettes sur immobilisations  |                  |                  |                |               |
| Autres dettes               | 1                | 1                |                |               |
| Produits constatés d'avance |                  |                  |                |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>3 467 435</b> | <b>3 127 826</b> | <b>339 609</b> |               |

## 4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 21 740

| Charges à payer                    | Montant       |
|------------------------------------|---------------|
| Emprunts & dettes établ. de crédit |               |
| Emprunts & dettes financières div. |               |
| Fournisseurs                       | 6 210         |
| Dettes fiscales & sociales         | 15 530        |
| Autres dettes                      |               |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>21 740</b> |

## 4.4 - Informations complémentaires sur le bilan passif

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

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRFT 333464030 00027

## 6 - AUTRES INFORMATIONS

## 7 - INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL

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

| Redevances payées               | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL   |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|---------|
| Cumuls des exercices antérieurs |            |               | 65 517        | 65 517  |
| Montants de l'exercice          |            |               | 36 836        | 36 836  |
| Sous-total                      |            |               | 102 353       | 102 353 |

| Redevances restant dues | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL  |
|-------------------------|------------|---------------|---------------|--------|
| A 1 an au plus          |            |               | 31 963        | 31 963 |
| Entre 1 et 5 ans        |            |               | 13 634        | 13 634 |
| A plus de 5 ans         |            |               |               |        |
| Sous-total              |            |               | 45 597        | 45 597 |

| Valeur résiduelle | Immobilier | Mat. & Outil. | Autres immob. | TOTAL  |
|-------------------|------------|---------------|---------------|--------|
| A moins d'un an   |            |               |               |        |
| A 1 an au plus    |            |               | 2 041         | 2 041  |
| Entre 1 et 5 ans  |            |               | 47 032        | 47 032 |
| A plus de 5 ans   |            |               |               |        |
| Sous-total        |            |               | 49 073        | 49 073 |

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

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

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

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

**8.1 - Produits à recevoir = 69 413**

| Produits à recevoir            | Montant       |
|--------------------------------|---------------|
| Clients et comptes rattachés : | 69 413        |
| Factures à établir             | 69 413        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>69 413</b> |

**8.2 - Charges constatées d'avance = 31 338**

| Charges constatées d'avance | Montant       |
|-----------------------------|---------------|
| Charges constatées d'avance | 31 338        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>31 338</b> |

**8.3 - Charges à payer = 21 740**

| Charges à payer                            | Montant       |
|--------------------------------------------|---------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés : | 6 210         |
| Factures non parvenues                     | 6 210         |
| Dettes fiscales et sociales :              | 15 530        |
| Congés à payer                             | 11 876        |
| Charges congés payés                       | 3 524         |
| Charges à payer                            | 130           |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>21 740</b> |

# axiome

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
 215 rue Samuel Morse – Le Triade 3  
 34000 MONTPELLIER  
 SIRET 333464030 00027

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euro

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| <u>Filiales et Participations</u>                                              | Capital social | Réserves et report à nouveau | Quote part du capital détenu en % | Valeur brute des titres détenus | Valeur nette des titres détenus | Prêts et avances consentis par la Sté | Cautions et avals donnés par la Sté | C.A. H.T. du dernier exercice clos | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex. |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; particip.</b>    |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <b>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>                              |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| SAS 2A PROMOTION                                                               | 42 000         | 1 265                        | 100                               | 10 000                          | 10 000                          | 1 204 915                             |                                     | 846 584                            | -18 169                           |                                            |
| SAS 2A VILLAS                                                                  | 150 000        | 825 344                      | 100                               | 2 926 669                       | 2 735 000                       |                                       |                                     | 10 225 539                         | 97 403                            |                                            |
| SAS 2A L AGENCE                                                                | 2 500          | 639                          | 100                               | 2 500                           | 2 500                           | 24 584                                |                                     | 148 697                            | 382                               |                                            |
| <b>- Participations (10 à 50 % du capital détenu)</b>                          |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; partic.</b> |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <b>- Filiales non reprises en A:</b>                                           |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| a) Françaises                                                                  |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| b) Etrangères                                                                  |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| <b>- Participations non reprises en A:</b>                                     |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| a) Françaises                                                                  |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |
| b) Etrangères                                                                  |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                       |                                     |                                    |                                   |                                            |

Observations complémentaires

**axiome**

**SOFRACO**

Commissariat aux comptes - Audit  
215 rue Samuel Morse - Le Triade 3  
34000 MONTPELLIER  
SIRET 333464030 00027

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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 30 JUIN 2023**

---

**Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

**DEUXIEME RÉOLUTION**

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 22 668 euros de la manière suivante :

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Bénéfice de l'exercice</i>                        | <i>22 668 euros</i>  |
| <i>Auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur</i> | <i>283 239 euros</i> |
| <i>Pour former un bénéfice distribuable de</i>       | <i>305 907 euros</i> |

*En totalité au compte "report à nouveau" qui s'élève ainsi à 305 907 euros.*

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

**Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 JUIN 2023**

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

---

Certifié conforme  
La Présidente  
Société G3J  
M. Guy JEANJEAN

**SARL G3J**  
19 Rue du Marinier  
34200 SETE  
Tél : 04 67 46 12 12  
Siret : 480 042 480 00024

