

**MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**  
**MDH PROMOTION**

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 3.594.654 €

Siège social : 47 Boulevard Diderot, 75012 PARIS

423 743 772 RCS PARIS

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE DU 24 JUIN 2025**

**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

**AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

**DEUXIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

La Collectivité des Associés décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élevant à 1.096.673,12 euros, de la manière suivante :

- En totalité au compte "Report à nouveau", soit la somme de..... 1.096.673,12 €  
*qui sera ainsi porté de 11.721.315,05 € à 12.817.988,17 €*

Total égal au bénéfice de l'exercice ..... 1.096.673,12 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, elle prend acte en outre que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

| Exercice   | Dividende distribué | Dividende non éligible à l'abattement | Dividende éligible à l'abattement |
|------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 31/12/2023 | -                   | -                                     | -                                 |
| 31/12/2022 | -                   | -                                     | -                                 |
| 2021/2022  | 359.319,72 €        | -                                     | 359.319,72 €                      |

***Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.***

**EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME**

Pour la société HOLDING JARLOT, Présidente,  
Monsieur Philippe JARLOT



# COMPTES ANNUELS

EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024



**MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

**47 BOULEVARD DIDEROT – 75012 PARIS**

## Sommaire

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bilan              | 2 |
| Compte de résultat | 5 |
| Annexe             | 8 |

# Bilan

# Bilan Actif

État exprimé en €

|                              |                                                        | Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 |                              |                      | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                              |                                                        | Brut                        | Amortissements<br>Provisions | Net                  | Net                            |
| ACTIF IMMOBILISE             | Capital souscrit non appelé                            |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Immobilisations Incorporelles</b>                   |                             |                              |                      |                                |
|                              | Frais d'établissement                                  |                             |                              |                      |                                |
|                              | Frais de recherche et de développement                 |                             |                              |                      |                                |
|                              | Concessions brevets droits similaires                  | 44 543,38                   | 44 543,38                    |                      |                                |
|                              | Fonds commercial                                       |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres immobilisations incorporelles                   |                             |                              |                      |                                |
|                              | Avances et acomptes                                    |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Immobilisations Corporelles</b>                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Terrains                                               |                             |                              |                      |                                |
| ACTIF CIRCULANT              | Constructions                                          |                             |                              |                      |                                |
|                              | Installations techniques, matériel et outillage indus. |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres immobilisations corporelles                     | 321 313,02                  | 280 083,46                   | 41 229,56            | 40 117,56                      |
|                              | Immobilisations en cours                               |                             |                              |                      |                                |
|                              | Avances et acomptes                                    |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Immobilisations Financières</b>                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Participations évaluées selon mise en équivalence      |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres participations                                  | 2 905 573,40                |                              | 2 905 573,40         | 1 664 473,40                   |
|                              | Créances rattachées à des participations               |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres titres immobilisés                              |                             |                              |                      |                                |
| COMPTES DE<br>REGULARISATION | Prêts                                                  |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres immobilisations financières                     | 72 089,97                   |                              | 72 089,97            | 68 195,71                      |
|                              | <b>TOTAL</b>                                           | <b>3 343 519,77</b>         | <b>324 626,84</b>            | <b>3 018 892,93</b>  | <b>1 772 786,67</b>            |
|                              | <b>Stocks et en-cours</b>                              |                             |                              |                      |                                |
|                              | Matières premières, approvisionnements                 |                             |                              |                      |                                |
|                              | En-cours de production de biens                        | 1 703 324,97                |                              | 1 703 324,97         | 1 286 066,00                   |
|                              | En-cours de production de services                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Produits intermédiaires et finis                       |                             |                              |                      |                                |
|                              | Marchandises                                           |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>        | <b>537 176,37</b>           |                              | <b>537 176,37</b>    | <b>610 360,00</b>              |
| COMPTES DE<br>REGULARISATION | <b>Créances</b>                                        |                             |                              |                      |                                |
|                              | Créances clients et comptes rattachés                  | 391 762,96                  |                              | 391 762,96           | 639 615,66                     |
|                              | Autres créances                                        | 17 247 063,88               |                              | 17 247 063,88        | 18 396 900,66                  |
|                              | Capital souscrit appelé, non versé                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Valeurs mobilières de placement                        |                             |                              |                      |                                |
|                              | Disponibilités                                         | 859 709,86                  |                              | 859 709,86           | 229 286,73                     |
|                              | Charges constatées d'avance                            | 150 177,18                  |                              | 150 177,18           | 89 153,78                      |
|                              | <b>TOTAL</b>                                           | <b>20 889 215,22</b>        |                              | <b>20 889 215,22</b> | <b>21 251 382,82</b>           |
|                              | Frais d'émission d'emprunt à étaler                    | 33 333,00                   |                              | 33 333,00            |                                |
|                              | Primes et remboursement des obligations                |                             |                              |                      |                                |
|                              | Ecarts de conversion actif                             |                             |                              |                      |                                |
| <b>TOTAL ACTIF</b>           |                                                        | <b>24 266 067,99</b>        | <b>324 626,84</b>            | <b>23 941 441,15</b> | <b>23 024 169,49</b>           |

## Bilan Passif

État exprimé en €

|                                |                                                     | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024 | Du 01/07/2023<br>Au 31/12/2023 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| CAPITAUX PROPRES               | Capital social ou individuel                        | 3 594 654,00                   | 3 594 654,00                   |
|                                | Primes d'émission, de fusion, d'apport ...          |                                |                                |
|                                | Ecart de réévaluation                               |                                |                                |
|                                | <b>Réserves</b>                                     |                                |                                |
|                                | Réserve légale                                      | 359 465,40                     | 359 465,40                     |
|                                | Réserves statutaires ou contractuelles              |                                |                                |
|                                | Réserves réglementées                               |                                |                                |
| CAPITAUX PROPRES               | Autres réserves                                     |                                |                                |
|                                | Report à nouveau                                    | 11 721 315,05                  | 10 075 586,06                  |
|                                | <b>Résultat de l'exercice</b>                       | 1 096 673,12                   | 1 645 728,99                   |
|                                | Subventions d'investissement                        |                                |                                |
|                                | Provisions réglementées                             |                                |                                |
| Total des capitaux propres     |                                                     | 16 772 107,57                  | 15 675 434,45                  |
| Autres Fonds Propres           | Produits des émissions de titres participatifs      |                                |                                |
|                                | Avances conditionnées                               |                                |                                |
| Total des autres fonds propres |                                                     | 0,00                           | 0,00                           |
| PROVISIONS                     | Provisions pour risques                             |                                |                                |
|                                | Provisions pour charges                             |                                |                                |
| Total des provisions           |                                                     | 0,00                           | 0,00                           |
| DETTES                         | <b>Dettes financières</b>                           |                                |                                |
|                                | Emprunts obligataires convertibles                  |                                |                                |
|                                | Autres emprunts obligataires                        |                                |                                |
|                                | Emprunts dettes auprès des établissements de crédit | 3 626 786,31                   | 2 409 278,55                   |
|                                | Emprunts et dettes financières divers               | 1 992 030,68                   | 3 159 835,66                   |
|                                | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours    |                                |                                |
|                                | <b>Dettes d'exploitation</b>                        |                                |                                |
|                                | Dettes fournisseurs et comptes rattachés            | 448 392,67                     | 730 029,55                     |
|                                | Dettes fiscales et sociales                         | 896 564,54                     | 978 657,49                     |
|                                | <b>Dettes diverses</b>                              |                                |                                |
| DETTES                         | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés     | 2 212,00                       | 2 212,00                       |
|                                | Autres dettes                                       |                                | 35 725,56                      |
|                                | Produits constatés d'avance                         | 203 347,38                     | 32 996,23                      |
|                                | Total des dettes                                    | 7 169 333,58                   | 7 348 735,04                   |
| Ecart de conversion passif     |                                                     |                                |                                |
| <b>TOTAL PASSIF</b>            |                                                     | <b>23 941 441,15</b>           | <b>23 024 169,49</b>           |

# Compte de résultat

## Compte de résultat 1/2

État exprimé en €

|                                |                                                                                                           |              |             | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024 | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                |                                                                                                           | France       | Exportation |                                |                                |
| Produits d'exploitation        | Ventes de marchandises                                                                                    |              |             |                                |                                |
|                                | Production vendue Biens                                                                                   |              |             |                                |                                |
|                                | Services                                                                                                  | 5 076 777,90 |             | 5 076 777,90                   | 6 782 573,32                   |
|                                | <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                                                                  | 5 076 777,90 |             | 5 076 777,90                   | 6 782 573,32                   |
|                                | Production stockée                                                                                        |              |             | 417 258,97                     | -221 343,34                    |
|                                | Production immobilisée                                                                                    |              |             |                                |                                |
|                                | Subvention d'exploitation                                                                                 |              |             | 33 400,00                      | 7 500,00                       |
|                                | Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges                                           |              |             | 9 852,29                       | 8 495,70                       |
|                                | Autres produits                                                                                           |              |             | 33,90                          | 38,32                          |
|                                | <b>Total des produits d'exploitation</b>                                                                  |              |             | 5 537 322,77                   | 6 577 264,00                   |
| Charges d'exploitation         | Achats de marchandises                                                                                    |              |             |                                |                                |
|                                | Variation de stock                                                                                        |              |             |                                |                                |
|                                | Achats de matières et autres approvisionnements                                                           |              |             |                                |                                |
|                                | Variation de stock                                                                                        |              |             |                                |                                |
|                                | Autres achats et charges externes                                                                         |              |             | 2 451 796,80                   | 3 021 642,84                   |
|                                | Impôts, taxes et versements assimilés                                                                     |              |             | 87 272,32                      | 104 524,48                     |
|                                | Salaires et traitements                                                                                   |              |             | 2 909 429,21                   | 2 883 876,56                   |
|                                | Charges sociales du personnel                                                                             |              |             | 1 069 367,69                   | 1 254 633,48                   |
|                                | Dotations aux amortissements                                                                              |              |             | 16 917,82                      | 21 897,14                      |
|                                | Dotations aux provisions :<br>- sur immobilisations<br>- sur actif circulant<br>- pour risques et charges |              |             |                                |                                |
|                                | Autres charges                                                                                            |              |             | 158,53                         | 138,40                         |
|                                | <b>Total des charges d'exploitation</b>                                                                   |              |             | 6 534 942,37                   | 7 286 712,90                   |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b> |                                                                                                           |              |             | <b>-997 619,31</b>             | <b>-709 448,90</b>             |
| Opéra. comm.                   | Bénéfice attribué ou perte transférée                                                                     |              |             | 1 138 249,79                   | 3 290 495,20                   |
|                                | Perte supportée ou bénéfice transféré                                                                     |              |             | 453 460,55                     | 816 584,35                     |
| Produits financiers            | De participations                                                                                         |              |             | 315 300,00                     | 386 300,00                     |
|                                | D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé                                                |              |             |                                |                                |
|                                | Autres intérêts et produits assimilés                                                                     |              |             | 99 560,19                      | 67 918,32                      |
|                                | Reprises sur provisions et transfert de charges                                                           |              |             | 40 000,00                      |                                |
|                                | Différences positives de change                                                                           |              |             |                                |                                |
|                                | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                                             |              |             |                                |                                |
|                                | <b>Total des produits financiers</b>                                                                      |              |             | 454 560,19                     | 454 218,32                     |
| Charges financières            | Dotations aux amortissements et aux provisions                                                            |              |             | 6 667,00                       |                                |
|                                | Intérêts et charges assimilées                                                                            |              |             | 223 313,00                     | 152 544,43                     |
|                                | Différences négatives de change                                                                           |              |             |                                |                                |
|                                | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                                            |              |             |                                |                                |
|                                | <b>Total des charges financières</b>                                                                      |              |             | 229 980,00                     | 152 544,43                     |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>      |                                                                                                           |              |             | <b>224 580,19</b>              | <b>301 673,89</b>              |

## Compte de résultat 2/2

Etat exprimé en €

|                                      |                                                 | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024 | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b> |                                                 | <b>-88 249,88</b>              | <b>2 066 135,84</b>            |
| Produits<br>exceptionnels            | Sur opérations de gestion                       |                                |                                |
|                                      | Sur opérations en capital                       | 1 202 780,00                   | 2 540,00                       |
|                                      | Reprises sur provisions et transfert de charges |                                |                                |
|                                      | <b>Total des produits exceptionnels</b>         | <b>1 202 780,00</b>            | <b>2 540,00</b>                |
| Charges<br>exceptionnelles           | Sur opérations de gestion                       | 22 500,00                      | 30 135,00                      |
|                                      | Sur opérations en capital                       |                                | 9 670,85                       |
|                                      | Dotations aux amortissements et aux provisions  |                                |                                |
|                                      | <b>Total des charges exceptionnelles</b>        | <b>22 500,00</b>               | <b>39 805,85</b>               |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>         |                                                 | <b>1 180 280,00</b>            | <b>-37 265,85</b>              |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES             |                                                 | -4 643,00                      | 383 141,00                     |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>            |                                                 | <b>8 332 913,04</b>            | <b>10 324 517,52</b>           |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>             |                                                 | <b>7 236 239,92</b>            | <b>8 678 788,53</b>            |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>        |                                                 | <b>1 096 673,12</b>            | <b>1 645 728,99</b>            |

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

L'exercice social clos le 31/12/2024 a une durée de 12 mois, l'exercice précédent a une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 23 941 441,15 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 1 096 673,12 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 15/05/2025 par le gérant.

Il n'y pas eu d'évènements significatifs postérieurs à la clôture des comptes au 31 décembre 2024.

A la date de l'arrêté des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024, la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

## 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 comptes annuels sont établis selon les règles énoncées par le plan comptable général suivant le règlement N° 2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et les principes généralement admis dans la profession.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Les immobilisations corporelles et incorporelles 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 et escomptes de règlements obtenus.

Les biens de l'actif immobilisé susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

## PARTICIPATIONS

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoire.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## TRAITEMENTS DES OPERATIONS D'AVANT VENTE

Dans le cadre de son activité de promotion, la société engage des dépenses d'avant-vente pour les projets de construction.

Ces dépenses non encore refacturées aux sociétés portant les projets de construction immobilière post création sont comptabilisées au poste "Travaux en cours" évalué à 1 703 324,97 € au 31/12/2024. Il est composé de 27 programmes au 31 décembre 2024.

## RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour les projets en CPI (Co Promotion immobilière), leur chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de préférence dite de l'avancement. Lorsqu'une perte globale sur affaire est identifiée, la perte sur la partie restant à réaliser est intégralement provisionnée (perte à terminaison) en provision pour risques et charges.

L'ajustement du chiffre d'affaires au niveau de l'avancement technique est effectué selon les cas par le poste "produits constatés d'avance" ou "factures à établir".

L'avancement physique de chaque projet est déterminé par le rapport des charges comptabilisées à date aux charges prévisionnelles totales ou par un indicateur de l'avancement physique des travaux.

Dès lors, la reconnaissance du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique entraîne de facto l'ajustement du résultat par affaire.

## CREANCES

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

## AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### ENGAGEMENTS DONNES

Le montant total des cautions données au cours de l'exercice est de 12 749 690 euros ventilés de la façon suivante :

|                         |   |             |
|-------------------------|---|-------------|
| - SARL D & R            | : | 170 000 €   |
| - SCCV C09 COUPVRAY     | : | 2 326 000 € |
| - SCCV 26 SAINT HILAIRE | : | 1 300 000 € |
| - SCCV 35 PALLU         | : | 8 953 690 € |

En sus des garanties déjà données en 2019 pour un montant de 7 681 492 € portant sur le nantissement des titres financiers, de parts des sociétés commerciales et des créances ; les garanties données au cours de l'exercice portent sur les nantissements de parts des sociétés commerciales et des créances dans la limite pour un montant de 3 000 000 €.

### ENGAGEMENTS RECUS

Le montant total des garanties reçues est de 2 250 000 € ventilé de la façon suivante :

|                               |   |             |
|-------------------------------|---|-------------|
| - Cautiun solidaire du gérant | : | 250 000 €   |
| - Assurance homme clé         | : | 2 000 000 € |

### TRAVAUX EN COURS

Les travaux en cours correspondent aux charges liées aux nouvelles opérations de promotions immobilières avant l'acquisition du terrain. Ils sont composés de 27 programmes au 31/12/2024.

## NOTES SUR LE BILAN ACTIF

### Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 3 343 520 €

| Actif immobilisé              | A<br>l'ouverture | Augmentation     | Diminution    | A la clôture     |
|-------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 44 543           |                  |               | 44 543           |
| Immobilisations corporelles   | 319 433          | 18 030           | 16 150        | 321 313          |
| Immobilisations financières   | 1 732 669        | 1 244 994        |               | 2 977 663        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2 096 646</b> | <b>1 263 024</b> | <b>16 150</b> | <b>3 343 520</b> |

Amortissements et provisions d'actif = 324 627 €

| Amortissements et provisions  | A<br>l'ouverture | Augmentation  | Diminution    | A la clôture   |
|-------------------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | 44 543           |               |               | 44 543         |
| Immobilisations corporelles   | 279 316          | 16 918        | 16 150        | 280 083        |
| Titres mis en équivalence     |                  |               |               |                |
| Immobilisations financières   |                  |               |               |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>323 859</b>   | <b>16 918</b> | <b>16 150</b> | <b>324 627</b> |

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés      | Montant        | Amortis.       | Valeur nette  | Durée        |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| Site internet                     | 31 003         | 31 003         | 0             | 1 an         |
| Logiciels                         | 13 540         | 13 540         | 0             | 1 an         |
| Installations, agencements divers | 168 898        | 155 266        | 13 632        | 8 ans        |
| Tableaux                          | 4 694          | 0              | 4 694         | Non amortis. |
| Matériel de transport             | 1 517          | 566            | 951           | 4 ans        |
| Matériel de bureau & informatique | 111 720        | 91 062         | 20 658        | 3 ans        |
| Mobilier                          | 34 485         | 33 189         | 1 296         | 8 ans        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>365 856</b> | <b>324 627</b> | <b>41 231</b> |              |

Etat des stocks = 1 703 325 €

| Nature des stocks               | Stock début      | Augmentation   | Diminution | Stock fin        |
|---------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| En cours de production de biens | 1 286 066        | 417 259        | 0          | 1 703 325        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 286 066</b> | <b>417 259</b> | <b>0</b>   | <b>1 703 325</b> |

Etat des créances = 18 176 003 €

| Etat des créances            | Montant brut      | A un an           | A plus d'un an |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Avances et acomptes versés   | 537 176           | 537 176           |                |
| Clients et comptes rattachés | 391 763           | 391 763           |                |
| Comptes courants d'associés  | 16 782 094        | 16 782 094        |                |
| Autres créances              | 464 970           | 464 970           |                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>18 176 003</b> | <b>18 176 003</b> |                |

Produits à recevoir par poste du bilan = 84 558 €

| Produits à recevoir          | Montant        |
|------------------------------|----------------|
| Immobilisations financières  |                |
| Clients et comptes rattachés | 84 558         |
| Autres créances              | 89 302         |
| Disponibilités               |                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>173 859</b> |

Charges constatées d'avance = 150 177 €

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

## NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 3 594 654 €

| Mouvements des titres           | Nombre       | Valeur nominale | Capital social   |
|---------------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Titres en début d'exercice      | 1 821        | 1 974,00        | 3 594 654        |
| Titre émis                      |              |                 |                  |
| Titres remboursés ou annulés    |              |                 |                  |
| <b>Titres en fin d'exercice</b> | <b>1 821</b> | <b>1 974,00</b> | <b>3 594 654</b> |

Capitaux propres = 16 772 107 €

|                  | 01/01/2024        | Augmentation     | Diminution       | 31/12/2024        |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capital          | 3 594 654         |                  |                  | 3 594 654         |
| Réserve légale   | 359 465           |                  |                  | 359 465           |
| Report à nouveau | 10 075 586        | 1 645 729        |                  | 11 721 315        |
| Résultat         | 1 645 729         | 1 096 673        | 1 645 729        | 1 096 673         |
| <b>Total</b>     | <b>15 675 434</b> | <b>2 742 402</b> | <b>1 645 729</b> | <b>16 772 107</b> |

Etats des dettes = 7 348 735 €

| Etats des dettes            | Montant total    | De 0 à 1 an      | De 1 à 5 ans     | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 3 626 786        | 1 672 481        | 1 954 305        |               |
| Dettes financières diverses | 1 152            | 1 152            |                  |               |
| Fournisseurs                | 448 393          | 448 393          |                  |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 896 565          | 896 565          |                  |               |
| Dettes sur immobilisations  | 2 212            | 2 212            |                  |               |
| Associés                    | 1 990 879        | 1 990 879        |                  |               |
| Autres dettes               |                  |                  |                  |               |
| Produits constatés d'avance | 203 347          | 203 347          |                  |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>7 169 334</b> | <b>5 215 029</b> | <b>1 954 305</b> |               |

- Emprunts souscrits au cours de l'exercice : 1 700 000 €
- Emprunts remboursés au cours de l'exercice : 499 990 €

Charges à payer par postes du bilan = 802 611 €

| Charges à payer                            | Montant        |
|--------------------------------------------|----------------|
| Emprunts & dettes établissements de crédit | 402            |
| Emprunts & dettes financières diverses     | 104 360        |
| Fournisseurs                               | 125 965        |
| Dettes fiscales & sociales                 | 571 790        |
| Autres dettes                              | 94             |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>802 610</b> |

Produits constatés d'avance = 203 347 €

| Produits constatés d'avance | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Produits d'exploitation     | 203 347        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>203 347</b> |

Les produits constatés d'avance sont composés de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LE BILAN PASSIF

### ENGAGEMENTS FAISANT L'OBJET DE PROVISION ET CEUX CONTRACTES AU PROFIT DES DIRIGEANTS

(Décret du 29 décembre 1983 article 24-16)

L'indemnité de départ à la retraite s'élève à la clôture de l'exercice à 146 940 euros.

Cet engagement n'a pas été comptabilisé.

Les différents paramètres pour calculer cette indemnité sont les suivants :

- âge de départ à la retraite : 64 ans
- taux de charges patronales : 48%
- taux accroissement des salaires : 2,50%
- convention collective : Promotion immobilière
- taux d'actualisation : 3,38 % (iBoxx AA 10+)
- table de mortalité : provisoire (2013 - 2015)

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation sur le chiffre d'affaires = 5 076 778 €

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

| Nature du chiffre d'affaires   | Montant HT       | Taux           |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Production de travaux          | 167 499          | 3,30%          |
| Opérations d'avant-vente       | 338 164          | 6,66%          |
| Prestations de services        | 4 567 272        | 89,96%         |
| Produits des activités annexes | 3 843            | 0,08%          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>5 076 778</b> | <b>100,00%</b> |

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = - 4 643 €

| Niveau de résultat                       | Avant impôt      | Impôt         | Après impôt      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| Résultat d'exploitation                  | -997 619         | - 248 518     | -749 101         |
| Résultat sur opérations faites en commun | 684 789          | 180 071       | 504 718          |
| Résultat financier                       | 224 580          | 56 145        | 168 435          |
| Résultat exceptionnel                    | 1 180 280        | 7 659         | 1 172 621        |
| Participation des salariés               |                  |               |                  |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1 092 030</b> | <b>-4 643</b> | <b>1 096 673</b> |

### Autres informations relatives au compte de résultat :

Dans le contexte économique actuel, une réorganisation de l'entreprise s'est révélée être nécessaire pour la sauvegarde de sa compétitivité. La baisse des résultats d'exploitation est en lien avec la crise du marché immobilier neuf qui a débuté en 2022, elle se traduit par une baisse des demandes de réservation liée à la hausse des taux d'intérêts, aux freins au crédit et à la hausse des coûts de construction.

Dans ce cadre, l'entreprise a également procédé en décembre 2024 à un plan de sauvegarde de l'entreprise qui a vu le départ de 4 collaborateurs. Les charges liées à cette opération sont dans les comptes présentés.

Il est à noter également que le résultat exceptionnel de 1 180 280 € est principalement dû à un apport partiel d'actif à la société WEMO. Cet apport est motivé par le rapprochement des branches commerciales des sociétés WEMO, POP et MDH PROMOTION pour opter pour une organisation commerciale plus pérenne dans le contexte de crise immobilière. La Branche d'Activité Apportée est évaluée à 1.200.000 € et a été apporté moyennant l'attribution de 170 actions WEMO.

Cette somme représente principalement les mandats de commercialisation en cours sur le groupe MDH. Il est à noter que 3 commerciaux MDH ont fait l'objet d'un transfert et 2 sont sortis des effectifs moyennant une rupture conventionnelle.

## AUTRES INFORMATIONS

### Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### Effectif moyen

|              | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------|------------|------------|
| Cadres       | 19         | 25         |
| ETAM         | 12         | 17         |
| <b>Total</b> | <b>31</b>  | <b>42</b>  |

### Honoraires des Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés aux commissaires aux comptes s'élève, au titre de l'exercice à 54 000 €.

## 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.

### Produits à recevoir

| Produits à recevoir sur autres créances  | Montant       |
|------------------------------------------|---------------|
| Organismes sociaux - Produits à recevoir | 7 379         |
| Etat - Produits à recevoir               | 0             |
| Associés - Intérêts courus               | 89 302        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>96 680</b> |

### Charges constatées d'avance

| Charges constatées d'avance | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Charges constatées d'avance | 150 177        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>150 177</b> |

### Charges à payer

| Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit | Montant    |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Banque - Intérêts courus                              | 402        |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>402</b> |

| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | Montant        |
|------------------------------------------|----------------|
| Fournisseurs - Factures non parvenues    | 125 965        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>125 965</b> |

| <b>Dettes fiscales et sociales</b>            | <b>Montant</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Congés à payer                                | 159 982        |
| Autres charges de personnel à payer           | 318 076        |
| Organismes sociaux - Charges sur congés payés | 71 548         |
| Organismes sociaux - Charges à payer          | 11 949         |
| Etat - Autres charges à payer                 | 10 235         |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>571 790</b> |

#### Produits constatés d'avance

| <b>Produits constatés d'avance</b> | <b>Montant</b> |
|------------------------------------|----------------|
| Produits constatés d'avance        | 203 347        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>203 347</b> |

## RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

| Nature des Indications / Périodes                              | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée de l'exercice                                            | 12 mois    | 12 mois    | 6 mois     | 12 mois    | 12 mois    |
| <b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>              |            |            |            |            |            |
| a) Capital social                                              | 3 594 654  | 3 594 654  | 3 594 654  | 3 594 654  | 3 594 654  |
| b) Nombre d'actions émises                                     | 1 821      | 1 821      | 1 821      | 1 821      | 1 821      |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions                |            |            |            |            |            |
| <b>II - Résultat global des opérations effectives</b>          |            |            |            |            |            |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes                               | 5 076 778  | 6 782 573  | 4 742 676  | 15 177 303 | 15 223 053 |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions           | 1 075 615  | 2 050 767  | 3 425 678  | 3 013 045  | 3 694 048  |
| c) Impôt sur les bénéfices                                     | -4 643     | 383 141    | 789 354    | 726 752    | 556 335    |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amort. & provisions        | 1 080 258  | 1 667 626  | 2 636 324  | 2 286 293  | 3 137 713  |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions           | 1 096 673  | 1 645 729  | 2 617 708  | 2 250 059  | 3 097 877  |
| f) Montants des bénéfices distribués                           |            |            | 359 320    | 359 320    | 359 320    |
| g) Participation des salariés                                  |            |            |            | 267 879    | 272 652    |
| <b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b> |            |            |            |            |            |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements             | 593        | 916        | 1 448      | 1 256      | 1 723      |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions             | 580        | 904        | 1 438      | 1 236      | 1 701      |
| c) Dividende versé à chaque action                             |            |            | 197        | 197        | 197        |
| <b>IV - Personnel</b>                                          |            |            |            |            |            |
| a) Nombre de salariés                                          | 31         | 42         | 41         | 43         | 43         |
| b) Montant de la masse salariale                               | 2 920 525  | 2 852 106  | 1 523 107  | 3 365 860  | 3 375 456  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux      | 1 049 978  | 1 239 283  | 615 245    | 1 289 224  | 1 336 116  |

# TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| Filiales et participations                                                       | Capital social | Réserves et report à nouveau | Quote-part du capital détenu en % | Valeur brute des titres détenus | Valeur nette des titres détenus | Prêts et avances consenties par la Sté | Cautions et avals donnés par la société | C.A. H.T. du dernier exercice clos | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b> |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                        |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| <b>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>                                |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                        |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SARL D ET R                                                                      | 14 880         | 3 390 438                    | 100                               | 14 880                          | 871 867                         | 58 623                                 |                                         | 13 000 143                         | -81 583                           |                                                 |
| SCI BRETECHELLE                                                                  | 2 000          |                              | 99                                | 1 980                           | 1 980                           | -122 976                               |                                         |                                    | -5 731                            |                                                 |
| SCI 60 DANTON                                                                    | 2 000          |                              | 56                                | 1 120                           | 1 120                           | 1 384 291                              |                                         |                                    | 1                                 |                                                 |
| SAS LA FINANCIERE CITEAUX                                                        | 200 000        | 617 534                      | 63                                | 522 000                         | 522 000                         | -455 000                               |                                         | 4 045                              | -1                                |                                                 |
| SARL COURLAY                                                                     | 1 000          | 50 674                       | 80                                | 800                             | 800                             | 248 000                                |                                         | 2 450 000                          | -353 360                          |                                                 |
| SCI 56 LALANDE                                                                   | 2 000          |                              | 60                                | 1 200                           | 1 200                           | 12 866                                 |                                         |                                    | 81 077                            |                                                 |
| SCICV COULOMMIERE-OBERLIN                                                        | 50 000         |                              | 60                                | 30 000                          | 30 000                          | -49 402                                |                                         |                                    | -8 750                            |                                                 |
| SCCV CARRE ROYAL                                                                 | 2 000          |                              | 60                                | 1 200                           | 1 200                           | 18 701                                 |                                         |                                    | 38 162                            |                                                 |
| SCCV 8 BERTEAUX                                                                  | 2 000          |                              | 51                                | 1 020                           | 1 020                           | 47 746                                 |                                         | 11 900                             | -6 132                            |                                                 |
| SCI MEDPHI                                                                       | 2 000          |                              | 57                                | 1 140                           | 1 140                           | 49 653                                 |                                         | 228 980                            | -44 542                           |                                                 |
| SCCV 17/19 RUE DE CHENNEVIERES                                                   | 1 000          |                              | 51                                | 510                             | 510                             | -10 796                                |                                         | 14 354                             | 6 676                             |                                                 |
| SCCV 71/73 BOULEVARD DE CRETEIL                                                  | 2 000          |                              | 65                                | 1 300                           | 1 300                           | 4 560                                  |                                         |                                    | 4 547                             |                                                 |
| SCCV BUSSYSBOIS                                                                  | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | -22 338                                |                                         | 181 708                            | -30 469                           |                                                 |
| SCCV 155 CRETEIL                                                                 | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 1 190 520                              |                                         | 15 781                             | -26 336                           |                                                 |
| SCCV 10 BREGUET                                                                  | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 38 795                                 |                                         | 1 700 147                          | 110 676                           |                                                 |
| SAS MDH PARTICIPATIONS                                                           | 200 000        |                              | 67                                | 159 400                         | 159 400                         | 1 389 955                              |                                         |                                    | -1 897                            |                                                 |
| SCCV EVRY TZ                                                                     | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 180 294                                |                                         | 1 288 807                          | 139 922                           |                                                 |
| SCCV 12 COUTURES                                                                 | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 688 480                                |                                         |                                    | -27 288                           |                                                 |
| SCCV 60 FOCH                                                                     | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 442 472                                |                                         |                                    | -86 102                           |                                                 |
| SCCV CARAIGLE                                                                    | 2 000          |                              | 51                                | 1 020                           | 1 020                           | 587 103                                |                                         |                                    | -73 191                           |                                                 |
| SCCV HERNANI                                                                     | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 1 752 195                              |                                         | 2 325                              | -71 370                           |                                                 |
| SCCV 4 AULNES                                                                    | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 1 097 392                              |                                         | 7 303                              | -64 942                           |                                                 |
| SCCV WOODIFLOR                                                                   | 2 000          |                              | 85                                | 1 700                           | 1 700                           | 432 028                                |                                         | 10 548                             | -26 073                           |                                                 |
| SCCV 35 PALLU                                                                    | 2 000          |                              | 55                                | 1 100                           | 1 100                           | 931 584                                |                                         |                                    | -45 482                           |                                                 |
| <b>- Participations (10 à 50% du capital détenu)</b>                             |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                        |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SAS SOFIHA                                                                       | 185 000        | 180 328                      | 27                                | 50 000                          | 50 000                          | -114                                   |                                         | 13 805                             | 6 583                             |                                                 |
| SCI DU ROY                                                                       | 1 000          |                              | 50                                | 500                             | 500                             | 50 407                                 |                                         | 53                                 | 9 579                             |                                                 |
| SCI 15 GAMBETTA                                                                  | 2 000          |                              | 50                                | 1 000                           | 1 000                           | 12 365                                 |                                         | 137 439                            | 173 175                           |                                                 |
| SCI 99 FERBER                                                                    | 2 000          |                              | 46                                | 920                             | 920                             | 29 735                                 |                                         |                                    | -7 682                            |                                                 |
| SAS LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS                                                | 120 000        | 23 528                       | 17                                | 20 000                          | 20 000                          | 311                                    |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SCI ANGLE TOURELLE                                                               | 2 000          |                              | 40                                | 800                             | 800                             | -2 404                                 |                                         | 458 827                            | 11 025                            |                                                 |
| SCI VILLA ROSA                                                                   | 1 000          |                              | 40                                | 400                             | 400                             | 45 038                                 |                                         | 150 711                            | -138 286                          |                                                 |
| SASU KLEBER PARK RETAIL                                                          | 1 000          | -2 586                       | 50                                | 500                             | 500                             | -59 500                                |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SASU KLEBER PARK RETAIL 2                                                        | 1 000          | -4 254                       | 40                                | 400                             | 400                             | -22 400                                |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SCCV VOISINS LE PARC HABITE                                                      | 10 000         |                              | 25                                | 2 500                           | 2 500                           | 1 513 617                              |                                         | 45 923 598                         | 2 902 929                         |                                                 |

|                                  |        |  |    |         |         |           |  |            |         |  |
|----------------------------------|--------|--|----|---------|---------|-----------|--|------------|---------|--|
| SCCV 48 EMERIS                   | 2 000  |  | 40 | 800     | 800     | 350 182   |  | 11 107 795 | 125 369 |  |
| SCCV COUPVRAY                    | 2 000  |  | 40 | 800     | 800     | 1 600 764 |  | 77 691     | -5 093  |  |
| SAS ADEQUALOGE<br>INVESTISSEMENT | 10 000 |  | 33 | 6 000   | 6 000   | 10 000    |  |            |         |  |
| SCCV YRCE-GRAND PARIS            | 1 500  |  | 41 | 614     | 614     | 354 445   |  |            | -35 815 |  |
| SCCV 35 NATIONALE                | 2 000  |  | 39 | 780     | 780     | 980 427   |  | 34 000     | 34 000  |  |
| SCCV 26 SAINT HILAIRE            | 2 000  |  | 50 | 1 000   | 1 000   | 1 008 286 |  |            | -78 835 |  |
| SAS WEMO                         | 8 590  |  | 20 | 1200000 | 1200000 | 144 000   |  |            |         |  |

## B - Renseignement globaux concernant les autres filiales & participations

|                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| - Filiales non reprises en A       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| a) Françaises                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| b) Etrangères                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Participations non reprises en A |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| a) Françaises                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| b) Etrangères                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**MDH Promotion**

Société à Responsabilité Limitée  
Capital de 3.594.654 euros  
Siège social : 47 Boulevard Diderot  
75012 PARIS  
RCS PARIS B 423 743 772

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2024



**AUDIT FRANCE**  
149 rue de Silly  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



**3C AUDIT**  
16 Boulevard de la Reine,  
78000 VERSAILLES

## **MDH Promotion**

**Exercice clos le 31 décembre 2024**

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux**

Mesdames, Messieurs les Associés,

#### **Opinion**

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société MDH Promotion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 des commissaires 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

---

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

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.

Nous attestons la sincérité et concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de Commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

---

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## **Responsabilités des commissaires 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

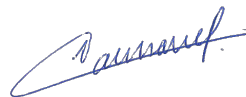
Fait à Boulogne-Billancourt et à Versailles,

Le 13 juin 2025,

**AUDIT FRANCE**  
Représentée par Hervé WILLI  
*Commissaire aux comptes*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Willi', with a horizontal line underneath.

**3C AUDIT**  
Représentée par Patrick CAUSSANEL  
*Commissaire aux comptes*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Caussanel', with a horizontal line underneath.



# COMPTES ANNUELS

EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024



**MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

**47 BOULEVARD DIDEROT – 75012 PARIS**

## Sommaire

|                    |   |
|--------------------|---|
| Bilan              | 2 |
| Compte de résultat | 5 |
| Annexe             | 8 |

# Bilan

# Bilan Actif

État exprimé en €

|                              |                                                        | Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 |                              |                      | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                              |                                                        | Brut                        | Amortissements<br>Provisions | Net                  | Net                            |
| ACTIF IMMOBILISE             | Capital souscrit non appelé                            |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Immobilisations Incorporelles</b>                   |                             |                              |                      |                                |
|                              | Frais d'établissement                                  |                             |                              |                      |                                |
|                              | Frais de recherche et de développement                 |                             |                              |                      |                                |
|                              | Concessions brevets droits similaires                  | 44 543,38                   | 44 543,38                    |                      |                                |
|                              | Fonds commercial                                       |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres immobilisations incorporelles                   |                             |                              |                      |                                |
|                              | Avances et acomptes                                    |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Immobilisations Corporelles</b>                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Terrains                                               |                             |                              |                      |                                |
| ACTIF CIRCULANT              | Constructions                                          |                             |                              |                      |                                |
|                              | Installations techniques, matériel et outillage indus. |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres immobilisations corporelles                     | 321 313,02                  | 280 083,46                   | 41 229,56            | 40 117,56                      |
|                              | Immobilisations en cours                               |                             |                              |                      |                                |
|                              | Avances et acomptes                                    |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Immobilisations Financières</b>                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Participations évaluées selon mise en équivalence      |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres participations                                  | 2 905 573,40                |                              | 2 905 573,40         | 1 664 473,40                   |
|                              | Créances rattachées à des participations               |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres titres immobilisés                              |                             |                              |                      |                                |
| COMPTES DE<br>REGULARISATION | Prêts                                                  |                             |                              |                      |                                |
|                              | Autres immobilisations financières                     | 72 089,97                   |                              | 72 089,97            | 68 195,71                      |
|                              | <b>TOTAL</b>                                           | <b>3 343 519,77</b>         | <b>324 626,84</b>            | <b>3 018 892,93</b>  | <b>1 772 786,67</b>            |
|                              | <b>Stocks et en-cours</b>                              |                             |                              |                      |                                |
|                              | Matières premières, approvisionnements                 |                             |                              |                      |                                |
|                              | En-cours de production de biens                        | 1 703 324,97                |                              | 1 703 324,97         | 1 286 066,00                   |
|                              | En-cours de production de services                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Produits intermédiaires et finis                       |                             |                              |                      |                                |
|                              | Marchandises                                           |                             |                              |                      |                                |
|                              | <b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>        | <b>537 176,37</b>           |                              | <b>537 176,37</b>    | <b>610 360,00</b>              |
| COMPTES DE<br>REGULARISATION | <b>Créances</b>                                        |                             |                              |                      |                                |
|                              | Créances clients et comptes rattachés                  | 391 762,96                  |                              | 391 762,96           | 639 615,66                     |
|                              | Autres créances                                        | 17 247 063,88               |                              | 17 247 063,88        | 18 396 900,66                  |
|                              | Capital souscrit appelé, non versé                     |                             |                              |                      |                                |
|                              | Valeurs mobilières de placement                        |                             |                              |                      |                                |
|                              | Disponibilités                                         | 859 709,86                  |                              | 859 709,86           | 229 286,73                     |
|                              | Charges constatées d'avance                            | 150 177,18                  |                              | 150 177,18           | 89 153,78                      |
|                              | <b>TOTAL</b>                                           | <b>20 889 215,22</b>        |                              | <b>20 889 215,22</b> | <b>21 251 382,82</b>           |
|                              | Frais d'émission d'emprunt à étaler                    | 33 333,00                   |                              | 33 333,00            |                                |
|                              | Primes et remboursement des obligations                |                             |                              |                      |                                |
|                              | Ecarts de conversion actif                             |                             |                              |                      |                                |
| <b>TOTAL ACTIF</b>           |                                                        | <b>24 266 067,99</b>        | <b>324 626,84</b>            | <b>23 941 441,15</b> | <b>23 024 169,49</b>           |

## Bilan Passif

État exprimé en €

|                                |                                                     | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024 | Du 01/07/2023<br>Au 31/12/2023 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| CAPITAUX PROPRES               | Capital social ou individuel                        | 3 594 654,00                   | 3 594 654,00                   |
|                                | Primes d'émission, de fusion, d'apport ...          |                                |                                |
|                                | Ecart de réévaluation                               |                                |                                |
|                                | <b>Réserves</b>                                     |                                |                                |
|                                | Réserve légale                                      | 359 465,40                     | 359 465,40                     |
|                                | Réserves statutaires ou contractuelles              |                                |                                |
|                                | Réserves réglementées                               |                                |                                |
| CAPITAUX PROPRES               | Autres réserves                                     |                                |                                |
|                                | Report à nouveau                                    | 11 721 315,05                  | 10 075 586,06                  |
|                                | <b>Résultat de l'exercice</b>                       | 1 096 673,12                   | 1 645 728,99                   |
|                                | Subventions d'investissement                        |                                |                                |
|                                | Provisions réglementées                             |                                |                                |
| Total des capitaux propres     |                                                     | 16 772 107,57                  | 15 675 434,45                  |
| Autres Fonds Propres           | Produits des émissions de titres participatifs      |                                |                                |
|                                | Avances conditionnées                               |                                |                                |
| Total des autres fonds propres |                                                     | 0,00                           | 0,00                           |
| PROVISIONS                     | Provisions pour risques                             |                                |                                |
|                                | Provisions pour charges                             |                                |                                |
| Total des provisions           |                                                     | 0,00                           | 0,00                           |
| DETTES                         | <b>Dettes financières</b>                           |                                |                                |
|                                | Emprunts obligataires convertibles                  |                                |                                |
|                                | Autres emprunts obligataires                        |                                |                                |
|                                | Emprunts dettes auprès des établissements de crédit | 3 626 786,31                   | 2 409 278,55                   |
|                                | Emprunts et dettes financières divers               | 1 992 030,68                   | 3 159 835,66                   |
|                                | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours    |                                |                                |
|                                | <b>Dettes d'exploitation</b>                        |                                |                                |
|                                | Dettes fournisseurs et comptes rattachés            | 448 392,67                     | 730 029,55                     |
|                                | Dettes fiscales et sociales                         | 896 564,54                     | 978 657,49                     |
|                                | <b>Dettes diverses</b>                              |                                |                                |
| DETTES                         | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés     | 2 212,00                       | 2 212,00                       |
|                                | Autres dettes                                       |                                | 35 725,56                      |
|                                | Produits constatés d'avance                         | 203 347,38                     | 32 996,23                      |
|                                | Total des dettes                                    | 7 169 333,58                   | 7 348 735,04                   |
| Ecart de conversion passif     |                                                     |                                |                                |
| <b>TOTAL PASSIF</b>            |                                                     | <b>23 941 441,15</b>           | <b>23 024 169,49</b>           |

# Compte de résultat

## Compte de résultat 1/2

État exprimé en €

|                                          |                                                                 |              | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024 | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                          |                                                                 | France       | Exportation                    |                                |
| Produits d'exploitation                  | Ventes de marchandises                                          |              |                                |                                |
|                                          | Production vendue    Biens                                      |              |                                |                                |
|                                          | Services                                                        | 5 076 777,90 |                                | 6 782 573,32                   |
|                                          | <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                        | 5 076 777,90 | 5 076 777,90                   | 6 782 573,32                   |
|                                          | Production stockée                                              |              | 417 258,97                     | -221 343,34                    |
|                                          | Production immobilisée                                          |              |                                |                                |
|                                          | Subvention d'exploitation                                       |              | 33 400,00                      | 7 500,00                       |
|                                          | Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges |              | 9 852,29                       | 8 495,70                       |
|                                          | Autres produits                                                 |              | 33,90                          | 38,32                          |
| <b>Total des produits d'exploitation</b> |                                                                 |              | <b>5 537 322,77</b>            | <b>6 577 264,00</b>            |
| Charges d'exploitation                   | Achats de marchandises                                          |              |                                |                                |
|                                          | Variation de stock                                              |              |                                |                                |
|                                          | Achats de matières et autres approvisionnements                 |              |                                |                                |
|                                          | Variation de stock                                              |              |                                |                                |
|                                          | Autres achats et charges externes                               |              | 2 451 796,80                   | 3 021 642,84                   |
|                                          | Impôts, taxes et versements assimilés                           |              | 87 272,32                      | 104 524,48                     |
|                                          | Salaires et traitements                                         |              | 2 909 429,21                   | 2 883 876,56                   |
|                                          | Charges sociales du personnel                                   |              | 1 069 367,69                   | 1 254 633,48                   |
|                                          | Dotations aux amortissements                                    |              | 16 917,82                      | 21 897,14                      |
|                                          | Dotations aux provisions :                                      |              |                                |                                |
|                                          | - sur immobilisations                                           |              |                                |                                |
|                                          | - sur actif circulant                                           |              |                                |                                |
|                                          | - pour risques et charges                                       |              |                                |                                |
|                                          | Autres charges                                                  |              | 158,53                         | 138,40                         |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>  |                                                                 |              | <b>6 534 942,37</b>            | <b>7 286 712,90</b>            |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>           |                                                                 |              | <b>-997 619,31</b>             | <b>-709 448,90</b>             |
| Opéra. comm.                             | Bénéfice attribué ou perte transférée                           |              | 1 138 249,79                   | 3 290 495,20                   |
|                                          | Perte supportée ou bénéfice transféré                           |              | 453 460,55                     | 816 584,35                     |
| Produits financiers                      | De participations                                               |              | 315 300,00                     | 386 300,00                     |
|                                          | D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé      |              |                                |                                |
|                                          | Autres intérêts et produits assimilés                           |              | 99 560,19                      | 67 918,32                      |
|                                          | Reprises sur provisions et transfert de charges                 |              | 40 000,00                      |                                |
|                                          | Différences positives de change                                 |              |                                |                                |
|                                          | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement   |              |                                |                                |
| <b>Total des produits financiers</b>     |                                                                 |              | <b>454 560,19</b>              | <b>454 218,32</b>              |
| Charges financières                      | Dotations aux amortissements et aux provisions                  |              | 6 667,00                       |                                |
|                                          | Intérêts et charges assimilées                                  |              | 223 313,00                     | 152 544,43                     |
|                                          | Différences négatives de change                                 |              |                                |                                |
|                                          | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement  |              |                                |                                |
| <b>Total des charges financières</b>     |                                                                 |              | <b>229 980,00</b>              | <b>152 544,43</b>              |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                |                                                                 |              | <b>224 580,19</b>              | <b>301 673,89</b>              |

## Compte de résultat 2/2

Etat exprimé en €

|                                      |                                                 | Du 01/01/2024<br>Au 31/12/2024 | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b> |                                                 | <b>-88 249,88</b>              | <b>2 066 135,84</b>            |
| Produits<br>exceptionnels            | Sur opérations de gestion                       |                                |                                |
|                                      | Sur opérations en capital                       | 1 202 780,00                   | 2 540,00                       |
|                                      | Reprises sur provisions et transfert de charges |                                |                                |
|                                      | <b>Total des produits exceptionnels</b>         | <b>1 202 780,00</b>            | <b>2 540,00</b>                |
| Charges<br>exceptionnelles           | Sur opérations de gestion                       | 22 500,00                      | 30 135,00                      |
|                                      | Sur opérations en capital                       |                                | 9 670,85                       |
|                                      | Dotations aux amortissements et aux provisions  |                                |                                |
|                                      | <b>Total des charges exceptionnelles</b>        | <b>22 500,00</b>               | <b>39 805,85</b>               |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>         |                                                 | <b>1 180 280,00</b>            | <b>-37 265,85</b>              |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES             |                                                 | -4 643,00                      | 383 141,00                     |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>            |                                                 | <b>8 332 913,04</b>            | <b>10 324 517,52</b>           |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>             |                                                 | <b>7 236 239,92</b>            | <b>8 678 788,53</b>            |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>        |                                                 | <b>1 096 673,12</b>            | <b>1 645 728,99</b>            |

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

L'exercice social clos le 31/12/2024 a une durée de 12 mois, l'exercice précédent a une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 23 941 441,15 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 1 096 673,12 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 15/05/2025 par le gérant.

Il n'y pas eu d'évènements significatifs postérieurs à la clôture des comptes au 31 décembre 2024.

A la date de l'arrêté des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024, la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

## 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 comptes annuels sont établis selon les règles énoncées par le plan comptable général suivant le règlement N° 2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et les principes généralement admis dans la profession.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Les immobilisations corporelles et incorporelles 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 et escomptes de règlements obtenus.

Les biens de l'actif immobilisé susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

## PARTICIPATIONS

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoire.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## TRAITEMENTS DES OPERATIONS D'AVANT VENTE

Dans le cadre de son activité de promotion, la société engage des dépenses d'avant-vente pour les projets de construction.

Ces dépenses non encore refacturées aux sociétés portant les projets de construction immobilière post création sont comptabilisées au poste "Travaux en cours" évalué à 1 703 324,97 € au 31/12/2024. Il est composé de 27 programmes au 31 décembre 2024.

## RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour les projets en CPI (Co Promotion immobilière), leur chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de préférence dite de l'avancement. Lorsqu'une perte globale sur affaire est identifiée, la perte sur la partie restant à réaliser est intégralement provisionnée (perte à terminaison) en provision pour risques et charges.

L'ajustement du chiffre d'affaires au niveau de l'avancement technique est effectué selon les cas par le poste "produits constatés d'avance" ou "factures à établir".

L'avancement physique de chaque projet est déterminé par le rapport des charges comptabilisées à date aux charges prévisionnelles totales ou par un indicateur de l'avancement physique des travaux.

Dès lors, la reconnaissance du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique entraîne de facto l'ajustement du résultat par affaire.

## CREANCES

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

## AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### ENGAGEMENTS DONNES

Le montant total des cautions données au cours de l'exercice est de 12 749 690 euros ventilés de la façon suivante :

|                         |   |             |
|-------------------------|---|-------------|
| - SARL D & R            | : | 170 000 €   |
| - SCCV C09 COUPVRAY     | : | 2 326 000 € |
| - SCCV 26 SAINT HILAIRE | : | 1 300 000 € |
| - SCCV 35 PALLU         | : | 8 953 690 € |

En sus des garanties déjà données en 2019 pour un montant de 7 681 492 € portant sur le nantissement des titres financiers, de parts des sociétés commerciales et des créances ; les garanties données au cours de l'exercice portent sur les nantissements de parts des sociétés commerciales et des créances dans la limite pour un montant de 3 000 000 €.

### ENGAGEMENTS RECUS

Le montant total des garanties reçues est de 2 250 000 € ventilé de la façon suivante :

|                               |   |             |
|-------------------------------|---|-------------|
| - Cautiun solidaire du gérant | : | 250 000 €   |
| - Assurance homme clé         | : | 2 000 000 € |

### TRAVAUX EN COURS

Les travaux en cours correspondent aux charges liées aux nouvelles opérations de promotions immobilières avant l'acquisition du terrain. Ils sont composés de 27 programmes au 31/12/2024.

## NOTES SUR LE BILAN ACTIF

### Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 3 343 520 €

| Actif immobilisé              | A<br>l'ouverture | Augmentation     | Diminution    | A la clôture     |
|-------------------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 44 543           |                  |               | 44 543           |
| Immobilisations corporelles   | 319 433          | 18 030           | 16 150        | 321 313          |
| Immobilisations financières   | 1 732 669        | 1 244 994        |               | 2 977 663        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2 096 646</b> | <b>1 263 024</b> | <b>16 150</b> | <b>3 343 520</b> |

Amortissements et provisions d'actif = 324 627 €

| Amortissements et provisions  | A<br>l'ouverture | Augmentation  | Diminution    | A la clôture   |
|-------------------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| Immobilisations incorporelles | 44 543           |               |               | 44 543         |
| Immobilisations corporelles   | 279 316          | 16 918        | 16 150        | 280 083        |
| Titres mis en équivalence     |                  |               |               |                |
| Immobilisations financières   |                  |               |               |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>323 859</b>   | <b>16 918</b> | <b>16 150</b> | <b>324 627</b> |

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

| Nature des biens immobilisés      | Montant        | Amortis.       | Valeur nette  | Durée        |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| Site internet                     | 31 003         | 31 003         | 0             | 1 an         |
| Logiciels                         | 13 540         | 13 540         | 0             | 1 an         |
| Installations, agencements divers | 168 898        | 155 266        | 13 632        | 8 ans        |
| Tableaux                          | 4 694          | 0              | 4 694         | Non amortis. |
| Matériel de transport             | 1 517          | 566            | 951           | 4 ans        |
| Matériel de bureau & informatique | 111 720        | 91 062         | 20 658        | 3 ans        |
| Mobilier                          | 34 485         | 33 189         | 1 296         | 8 ans        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>365 856</b> | <b>324 627</b> | <b>41 231</b> |              |

Etat des stocks = 1 703 325 €

| Nature des stocks               | Stock début      | Augmentation   | Diminution | Stock fin        |
|---------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| En cours de production de biens | 1 286 066        | 417 259        | 0          | 1 703 325        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 286 066</b> | <b>417 259</b> | <b>0</b>   | <b>1 703 325</b> |

Etat des créances = 18 176 003 €

| Etat des créances            | Montant brut      | A un an           | A plus d'un an |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Avances et acomptes versés   | 537 176           | 537 176           |                |
| Clients et comptes rattachés | 391 763           | 391 763           |                |
| Comptes courants d'associés  | 16 782 094        | 16 782 094        |                |
| Autres créances              | 464 970           | 464 970           |                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>18 176 003</b> | <b>18 176 003</b> |                |

Produits à recevoir par poste du bilan = 84 558 €

| Produits à recevoir          | Montant        |
|------------------------------|----------------|
| Immobilisations financières  |                |
| Clients et comptes rattachés | 84 558         |
| Autres créances              | 89 302         |
| Disponibilités               |                |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>173 859</b> |

Charges constatées d'avance = 150 177 €

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

## NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 3 594 654 €

| Mouvements des titres           | Nombre       | Valeur nominale | Capital social   |
|---------------------------------|--------------|-----------------|------------------|
| Titres en début d'exercice      | 1 821        | 1 974,00        | 3 594 654        |
| Titre émis                      |              |                 |                  |
| Titres remboursés ou annulés    |              |                 |                  |
| <b>Titres en fin d'exercice</b> | <b>1 821</b> | <b>1 974,00</b> | <b>3 594 654</b> |

Capitaux propres = 16 772 107 €

|                  | 01/01/2024        | Augmentation     | Diminution       | 31/12/2024        |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capital          | 3 594 654         |                  |                  | 3 594 654         |
| Réserve légale   | 359 465           |                  |                  | 359 465           |
| Report à nouveau | 10 075 586        | 1 645 729        |                  | 11 721 315        |
| Résultat         | 1 645 729         | 1 096 673        | 1 645 729        | 1 096 673         |
| <b>Total</b>     | <b>15 675 434</b> | <b>2 742 402</b> | <b>1 645 729</b> | <b>16 772 107</b> |

Etats des dettes = 7 348 735 €

| Etats des dettes            | Montant total    | De 0 à 1 an      | De 1 à 5 ans     | Plus de 5 ans |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| Etablissements de crédit    | 3 626 786        | 1 672 481        | 1 954 305        |               |
| Dettes financières diverses | 1 152            | 1 152            |                  |               |
| Fournisseurs                | 448 393          | 448 393          |                  |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 896 565          | 896 565          |                  |               |
| Dettes sur immobilisations  | 2 212            | 2 212            |                  |               |
| Associés                    | 1 990 879        | 1 990 879        |                  |               |
| Autres dettes               |                  |                  |                  |               |
| Produits constatés d'avance | 203 347          | 203 347          |                  |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>7 169 334</b> | <b>5 215 029</b> | <b>1 954 305</b> |               |

- Emprunts souscrits au cours de l'exercice : 1 700 000 €
- Emprunts remboursés au cours de l'exercice : 499 990 €

Charges à payer par postes du bilan = 802 611 €

| Charges à payer                            | Montant        |
|--------------------------------------------|----------------|
| Emprunts & dettes établissements de crédit | 402            |
| Emprunts & dettes financières diverses     | 104 360        |
| Fournisseurs                               | 125 965        |
| Dettes fiscales & sociales                 | 571 790        |
| Autres dettes                              | 94             |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>802 610</b> |

Produits constatés d'avance = 203 347 €

| Produits constatés d'avance | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Produits d'exploitation     | 203 347        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>203 347</b> |

Les produits constatés d'avance sont composés de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LE BILAN PASSIF

### ENGAGEMENTS FAISANT L'OBJET DE PROVISION ET CEUX CONTRACTES AU PROFIT DES DIRIGEANTS

(Décret du 29 décembre 1983 article 24-16)

L'indemnité de départ à la retraite s'élève à la clôture de l'exercice à 146 940 euros.

Cet engagement n'a pas été comptabilisé.

Les différents paramètres pour calculer cette indemnité sont les suivants :

- âge de départ à la retraite : 64 ans
- taux de charges patronales : 48%
- taux accroissement des salaires : 2,50%
- convention collective : Promotion immobilière
- taux d'actualisation : 3,38 % (iBoxx AA 10+)
- table de mortalité : provisoire (2013 - 2015)

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation sur le chiffre d'affaires = 5 076 778 €

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

| Nature du chiffre d'affaires   | Montant HT       | Taux           |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Production de travaux          | 167 499          | 3,30%          |
| Opérations d'avant-vente       | 338 164          | 6,66%          |
| Prestations de services        | 4 567 272        | 89,96%         |
| Produits des activités annexes | 3 843            | 0,08%          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>5 076 778</b> | <b>100,00%</b> |

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = - 4 643 €

| Niveau de résultat                       | Avant impôt      | Impôt         | Après impôt      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|
| Résultat d'exploitation                  | -997 619         | - 248 518     | -749 101         |
| Résultat sur opérations faites en commun | 684 789          | 180 071       | 504 718          |
| Résultat financier                       | 224 580          | 56 145        | 168 435          |
| Résultat exceptionnel                    | 1 180 280        | 7 659         | 1 172 621        |
| Participation des salariés               |                  |               |                  |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1 092 030</b> | <b>-4 643</b> | <b>1 096 673</b> |

### Autres informations relatives au compte de résultat :

Dans le contexte économique actuel, une réorganisation de l'entreprise s'est révélée être nécessaire pour la sauvegarde de sa compétitivité. La baisse des résultats d'exploitation est en lien avec la crise du marché immobilier neuf qui a débuté en 2022, elle se traduit par une baisse des demandes de réservation liée à la hausse des taux d'intérêts, aux freins au crédit et à la hausse des coûts de construction.

Dans ce cadre, l'entreprise a également procédé en décembre 2024 à un plan de sauvegarde de l'entreprise qui a vu le départ de 4 collaborateurs. Les charges liées à cette opération sont dans les comptes présentés.

Il est à noter également que le résultat exceptionnel de 1 180 280 € est principalement dû à un apport partiel d'actif à la société WEMO. Cet apport est motivé par le rapprochement des branches commerciales des sociétés WEMO, POP et MDH PROMOTION pour opter pour une organisation commerciale plus pérenne dans le contexte de crise immobilière. La Branche d'Activité Apportée est évaluée à 1.200.000 € et a été apporté moyennant l'attribution de 170 actions WEMO.

Cette somme représente principalement les mandats de commercialisation en cours sur le groupe MDH. Il est à noter que 3 commerciaux MDH ont fait l'objet d'un transfert et 2 sont sortis des effectifs moyennant une rupture conventionnelle.

## AUTRES INFORMATIONS

### Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### Effectif moyen

|              | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------|------------|------------|
| Cadres       | 19         | 25         |
| ETAM         | 12         | 17         |
| <b>Total</b> | <b>31</b>  | <b>42</b>  |

### Honoraires des Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés aux commissaires aux comptes s'élève, au titre de l'exercice à 54 000 €.

## 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.

### Produits à recevoir

| Produits à recevoir sur autres créances  | Montant       |
|------------------------------------------|---------------|
| Organismes sociaux - Produits à recevoir | 7 379         |
| Etat - Produits à recevoir               | 0             |
| Associés - Intérêts courus               | 89 302        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>96 680</b> |

### Charges constatées d'avance

| Charges constatées d'avance | Montant        |
|-----------------------------|----------------|
| Charges constatées d'avance | 150 177        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>150 177</b> |

### Charges à payer

| Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit | Montant    |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Banque - Intérêts courus                              | 402        |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>402</b> |

| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | Montant        |
|------------------------------------------|----------------|
| Fournisseurs - Factures non parvenues    | 125 965        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>125 965</b> |

| <b>Dettes fiscales et sociales</b>            | <b>Montant</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Congés à payer                                | 159 982        |
| Autres charges de personnel à payer           | 318 076        |
| Organismes sociaux - Charges sur congés payés | 71 548         |
| Organismes sociaux - Charges à payer          | 11 949         |
| Etat - Autres charges à payer                 | 10 235         |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>571 790</b> |

#### Produits constatés d'avance

| <b>Produits constatés d'avance</b> | <b>Montant</b> |
|------------------------------------|----------------|
| Produits constatés d'avance        | 203 347        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>203 347</b> |

## RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

| Nature des Indications / Périodes                              | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée de l'exercice                                            | 12 mois    | 12 mois    | 6 mois     | 12 mois    | 12 mois    |
| <b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>              |            |            |            |            |            |
| a) Capital social                                              | 3 594 654  | 3 594 654  | 3 594 654  | 3 594 654  | 3 594 654  |
| b) Nombre d'actions émises                                     | 1 821      | 1 821      | 1 821      | 1 821      | 1 821      |
| c) Nombre d'obligations convertibles en actions                |            |            |            |            |            |
| <b>II - Résultat global des opérations effectives</b>          |            |            |            |            |            |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes                               | 5 076 778  | 6 782 573  | 4 742 676  | 15 177 303 | 15 223 053 |
| b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions           | 1 075 615  | 2 050 767  | 3 425 678  | 3 013 045  | 3 694 048  |
| c) Impôt sur les bénéfices                                     | -4 643     | 383 141    | 789 354    | 726 752    | 556 335    |
| d) Bénéfice après impôt, mais avant amort. & provisions        | 1 080 258  | 1 667 626  | 2 636 324  | 2 286 293  | 3 137 713  |
| e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions           | 1 096 673  | 1 645 729  | 2 617 708  | 2 250 059  | 3 097 877  |
| f) Montants des bénéfices distribués                           |            |            | 359 320    | 359 320    | 359 320    |
| g) Participation des salariés                                  |            |            |            | 267 879    | 272 652    |
| <b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b> |            |            |            |            |            |
| a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements             | 593        | 916        | 1 448      | 1 256      | 1 723      |
| b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions             | 580        | 904        | 1 438      | 1 236      | 1 701      |
| c) Dividende versé à chaque action                             |            |            | 197        | 197        | 197        |
| <b>IV - Personnel</b>                                          |            |            |            |            |            |
| a) Nombre de salariés                                          | 31         | 42         | 41         | 43         | 43         |
| b) Montant de la masse salariale                               | 2 920 525  | 2 852 106  | 1 523 107  | 3 365 860  | 3 375 456  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux      | 1 049 978  | 1 239 283  | 615 245    | 1 289 224  | 1 336 116  |

# TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| Filiales et participations                                                       | Capital social | Réserves et report à nouveau | Quote-part du capital détenu en % | Valeur brute des titres détenus | Valeur nette des titres détenus | Prêts et avances consenties par la Sté | Cautions et avals donnés par la société | C.A. H.T. du dernier exercice clos | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b> |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                        |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| <b>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>                                |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                        |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SARL D ET R                                                                      | 14 880         | 3 390 438                    | 100                               | 14 880                          | 871 867                         | 58 623                                 |                                         | 13 000 143                         | -81 583                           |                                                 |
| SCI BRETECHELLE                                                                  | 2 000          |                              | 99                                | 1 980                           | 1 980                           | -122 976                               |                                         |                                    | -5 731                            |                                                 |
| SCI 60 DANTON                                                                    | 2 000          |                              | 56                                | 1 120                           | 1 120                           | 1 384 291                              |                                         |                                    | 1                                 |                                                 |
| SAS LA FINANCIERE CITEAUX                                                        | 200 000        | 617 534                      | 63                                | 522 000                         | 522 000                         | -455 000                               |                                         | 4 045                              | -1                                |                                                 |
| SARL COURLAY                                                                     | 1 000          | 50 674                       | 80                                | 800                             | 800                             | 248 000                                |                                         | 2 450 000                          | -353 360                          |                                                 |
| SCI 56 LALANDE                                                                   | 2 000          |                              | 60                                | 1 200                           | 1 200                           | 12 866                                 |                                         |                                    | 81 077                            |                                                 |
| SCICV COULOMMIERE-OBERLIN                                                        | 50 000         |                              | 60                                | 30 000                          | 30 000                          | -49 402                                |                                         |                                    | -8 750                            |                                                 |
| SCCV CARRE ROYAL                                                                 | 2 000          |                              | 60                                | 1 200                           | 1 200                           | 18 701                                 |                                         |                                    | 38 162                            |                                                 |
| SCCV 8 BERTEAUX                                                                  | 2 000          |                              | 51                                | 1 020                           | 1 020                           | 47 746                                 |                                         | 11 900                             | -6 132                            |                                                 |
| SCI MEDPHI                                                                       | 2 000          |                              | 57                                | 1 140                           | 1 140                           | 49 653                                 |                                         | 228 980                            | -44 542                           |                                                 |
| SCCV 17/19 RUE DE CHENNEVIERES                                                   | 1 000          |                              | 51                                | 510                             | 510                             | -10 796                                |                                         | 14 354                             | 6 676                             |                                                 |
| SCCV 71/73 BOULEVARD DE CRETEIL                                                  | 2 000          |                              | 65                                | 1 300                           | 1 300                           | 4 560                                  |                                         |                                    | 4 547                             |                                                 |
| SCCV BUSSYSBOIS                                                                  | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | -22 338                                |                                         | 181 708                            | -30 469                           |                                                 |
| SCCV 155 CRETEIL                                                                 | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 1 190 520                              |                                         | 15 781                             | -26 336                           |                                                 |
| SCCV 10 BREGUET                                                                  | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 38 795                                 |                                         | 1 700 147                          | 110 676                           |                                                 |
| SAS MDH PARTICIPATIONS                                                           | 200 000        |                              | 67                                | 159 400                         | 159 400                         | 1 389 955                              |                                         |                                    | -1 897                            |                                                 |
| SCCV EVRY TZ                                                                     | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 180 294                                |                                         | 1 288 807                          | 139 922                           |                                                 |
| SCCV 12 COUTURES                                                                 | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 688 480                                |                                         |                                    | -27 288                           |                                                 |
| SCCV 60 FOCH                                                                     | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 442 472                                |                                         |                                    | -86 102                           |                                                 |
| SCCV CARAIGLE                                                                    | 2 000          |                              | 51                                | 1 020                           | 1 020                           | 587 103                                |                                         |                                    | -73 191                           |                                                 |
| SCCV HERNANI                                                                     | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 1 752 195                              |                                         | 2 325                              | -71 370                           |                                                 |
| SCCV 4 AULNES                                                                    | 2 000          |                              | 70                                | 1 400                           | 1 400                           | 1 097 392                              |                                         | 7 303                              | -64 942                           |                                                 |
| SCCV WOODIFLOR                                                                   | 2 000          |                              | 85                                | 1 700                           | 1 700                           | 432 028                                |                                         | 10 548                             | -26 073                           |                                                 |
| SCCV 35 PALLU                                                                    | 2 000          |                              | 55                                | 1 100                           | 1 100                           | 931 584                                |                                         |                                    | -45 482                           |                                                 |
| <b>- Participations (10 à 50% du capital détenu)</b>                             |                |                              |                                   |                                 |                                 |                                        |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SAS SOFIHA                                                                       | 185 000        | 180 328                      | 27                                | 50 000                          | 50 000                          | -114                                   |                                         | 13 805                             | 6 583                             |                                                 |
| SCI DU ROY                                                                       | 1 000          |                              | 50                                | 500                             | 500                             | 50 407                                 |                                         | 53                                 | 9 579                             |                                                 |
| SCI 15 GAMBETTA                                                                  | 2 000          |                              | 50                                | 1 000                           | 1 000                           | 12 365                                 |                                         | 137 439                            | 173 175                           |                                                 |
| SCI 99 FERBER                                                                    | 2 000          |                              | 46                                | 920                             | 920                             | 29 735                                 |                                         |                                    | -7 682                            |                                                 |
| SAS LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS                                                | 120 000        | 23 528                       | 17                                | 20 000                          | 20 000                          | 311                                    |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SCI ANGLE TOURELLE                                                               | 2 000          |                              | 40                                | 800                             | 800                             | -2 404                                 |                                         | 458 827                            | 11 025                            |                                                 |
| SCI VILLA ROSA                                                                   | 1 000          |                              | 40                                | 400                             | 400                             | 45 038                                 |                                         | 150 711                            | -138 286                          |                                                 |
| SASU KLEBER PARK RETAIL                                                          | 1 000          | -2 586                       | 50                                | 500                             | 500                             | -59 500                                |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SASU KLEBER PARK RETAIL 2                                                        | 1 000          | -4 254                       | 40                                | 400                             | 400                             | -22 400                                |                                         |                                    |                                   |                                                 |
| SCCV VOISINS LE PARC HABITE                                                      | 10 000         |                              | 25                                | 2 500                           | 2 500                           | 1 513 617                              |                                         | 45 923 598                         | 2 902 929                         |                                                 |

|                                  |        |  |    |         |         |           |  |            |         |  |
|----------------------------------|--------|--|----|---------|---------|-----------|--|------------|---------|--|
| SCCV 48 EMERIS                   | 2 000  |  | 40 | 800     | 800     | 350 182   |  | 11 107 795 | 125 369 |  |
| SCCV COUPVRAY                    | 2 000  |  | 40 | 800     | 800     | 1 600 764 |  | 77 691     | -5 093  |  |
| SAS ADEQUALOGE<br>INVESTISSEMENT | 10 000 |  | 33 | 6 000   | 6 000   | 10 000    |  |            |         |  |
| SCCV YRCE-GRAND PARIS            | 1 500  |  | 41 | 614     | 614     | 354 445   |  |            | -35 815 |  |
| SCCV 35 NATIONALE                | 2 000  |  | 39 | 780     | 780     | 980 427   |  | 34 000     | 34 000  |  |
| SCCV 26 SAINT HILAIRE            | 2 000  |  | 50 | 1 000   | 1 000   | 1 008 286 |  |            | -78 835 |  |
| SAS WEMO                         | 8 590  |  | 20 | 1200000 | 1200000 | 144 000   |  |            |         |  |

| B - Renseignement globaux concernant les autres filiales & participations |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| - Filiales non reprises en A                                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| a) Françaises                                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| b) Etrangères                                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - Participations non reprises en A                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| a) Françaises                                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| b) Etrangères                                                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# MDH - RCA 2024

Rapport d'audit final

2025-06-13

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Créé le :           | 2025-06-13                                   |
| De :                | Loic CUDENNEC (loic.cudennec@groupe3c.com)   |
| État :              | Signé                                        |
| ID de transaction : | CBJCHBCAABAAVeU00tKmocjpVmGk9FEazDyzzZgASEOV |

## Historique de "MDH - RCA 2024"

-  Document créé par Loic CUDENNEC (loic.cudennec@groupe3c.com)  
2025-06-13 - 10:21:07 GMT
-  Document envoyé par e-mail à patrick caussanel (patrick.caussanel@groupe3c.com) pour signature  
2025-06-13 - 10:21:13 GMT
-  E-mail consulté par patrick caussanel (patrick.caussanel@groupe3c.com)  
2025-06-13 - 12:42:54 GMT
-  Document signé électroniquement par patrick caussanel (patrick.caussanel@groupe3c.com)  
Date de signature : 2025-06-13 - 12:44:53 GMT - Source de l'heure : serveur
-  Document envoyé par e-mail à hwilli@audit-france.fr pour signature  
2025-06-13 - 12:44:55 GMT
-  E-mail consulté par hwilli@audit-france.fr  
2025-06-13 - 16:11:16 GMT
-  Le signataire hwilli@audit-france.fr a saisi ce nom lors de la signature en tant que Hervé WILLI  
2025-06-13 - 16:23:34 GMT
-  Document signé électroniquement par Hervé WILLI (hwilli@audit-france.fr)  
Date de signature : 2025-06-13 - 16:23:36 GMT - Source de l'heure : serveur
-  Accord terminé  
2025-06-13 - 16:23:36 GMT

