

Bilan Actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brev ets droits similaires				
	Fonds commercial (1)	456 729	184 845	271 884	271 884
	Autres immobilisations incorporelles				
	Av ances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	844 192	637 289	206 903	246 448
	Immobilisations en cours				
	Av ances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations év aluées selon mise en équival.					
Autres participations	417 184		417 184	427 185	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	41 310		41 310	46 910	
TOTAL (II)		1 759 415	822 134	937 281	992 427
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services	2 223 333	1 150 373	1 072 960	3 098 952
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	3 492 625	858 612	2 634 013	1 443 693
	Autres créances	5 013 285	2 534 446	2 478 839	6 547 314
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	93 695		93 695	99 731	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	72 126		72 126	477 475
	TOTAL (III)	10 895 063	4 543 431	6 351 632	11 667 165
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		12 654 478	5 365 564	7 288 914	12 659 592
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an					
(3) dont créances à plus d'un an					
12 000					
489 490					

Bilan Passif

		31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	1 200 000	1 200 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	74 642	74 642
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	120 000	120 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	1 925 989	3 614 581
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	(8 381 988)	(1 688 592)
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total des capitaux propres		(5 061 357)	3 320 631
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques	686 607	106 044
	Provisions pour charges		
Total des provisions		686 607	106 044
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 816 000	1 816 000
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	4 238 388	4 383 340
	Emprunts et dettes financières divers (3)	469 258	290 511
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 075 208	676 802
	Dettes fiscales et sociales	1 948 169	1 090 248
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	2 116 639	976 017
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes		11 663 663	9 232 917
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF		7 288 914	12 659 592
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		(8 381 987,54)	(1 688 592,20)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		11 663 663	4 477 611
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		508	4 434
(3) Dont emprunts participatifs			

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de 7 288 914 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 2 983 356 euros et un total charges de 11 365 343 euros, dégageant ainsi un résultat de -8 381 988 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2024 et finit le 31/12/2024.
Il a une durée de 12 mois.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants de l'entreprise.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Malgré une anticipation des problématiques liées au contexte économique général de l'année 2023, qui ont perduré voire se sont accentués sur 2024 avec notamment :

- Des taux d'intérêt hauts conjugués au resserrement des conditions d'octroi de prêts qui ont freiné la demande immobilière et les ventes, nécessitant des baisses de prix non envisagées lors des budgets prévisionnels des programmes,

- des tensions inflationnistes et des fluctuations d'accès aux matières premières (approvisionnement, prix des matières premières, hausse de l'énergie, des salaires...) : ces tensions ont des conséquences sur les performances économiques et financières de l'entreprise et de ces programmes.

Dans l'incapacité de tenir ses engagements à court terme et en vue de se redresser, l'entreprise a été placée sous la protection du Tribunal de Commerce, par l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au 14/10/2024.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général et modifié par le règlement 2016-07 du 04 Novembre 2016 homologué par arrêté du 26 Décembre 2016.

Règles et Méthodes Comptables

Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) minoré des remises, rabais et escomptes obtenus.

Amortissements

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire ou dégressif (fiscal) en fonction de la durée normale d'utilisation du bien.

Immobilisations non décomposables :

Conformément aux mesures de simplifications pour les PME, ces immobilisations sont amorties sur la durée d'usage fiscalement admise.

Immobilisations décomposables :

Si les éléments d'un actif ont des durées d'utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun est retenu.

La dépréciation des immobilisations est évaluée par l'entité à chaque clôture, au moyen de test de dépréciation effectué dès qu'existe un indice de perte de valeur.

Etude en cours

Les travaux en cours de production ont été évalués selon l'avancement des programmes en cours de montage.

Les travaux en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Une dépréciation sur travaux en cours concernant des prestations de services d'un montant de 1.150.373 € a été comptabilisée. Cette provision concerne des programmes qui sont considérés comme à risques fort de non aboutissement malgré les frais engagés.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Règles et Méthodes Comptables

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Méthode à l'achèvement

La Société AFC PROMOTION crée une société idoine, filiale contrôlée majoritairement , pour mener à bien chacun de ses programmes immobiliers.

Cette société est généralement une Société Civile de Construction Vente (SCCV), forme juridique particulièrement adaptée à l'activité de promotion immobilière.

Elle peut également être constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée (SAS) en cas de recours à des investisseurs extérieurs.

Pour l'ensemble de ses filiales, AFC PROMOTION applique la méthode à l'achèvement pour constater le résultat net de ses opérations.

La méthode à l'achèvement présente les caractéristiques suivantes :

- les coûts de construction de chaque programme immobilier constituent des stocks aussi longtemps qu'ils ne peuvent être affectés à des contrats conclus avec les acheteurs des lots constitutifs du programme;
- le chiffre d'affaires et le résultat net du programme sont comptabilisés au terme de l'opération, ou éventuellement au fur et à mesure de l'achèvement des lots vendus.

Pour constater l'achèvement d'un programme , AFC PROMOTION retient la date mentionnée par l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par le maître d'oeuvre du programme, se référant ainsi à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Celui-ci stipule notamment que "l'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé, au sens de l'article 1601-2 du Code Civil (...), lorsque sont exécutés les ouvrages, et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat".

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	456 729					456 729
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	456 729					456 729
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	504 138					504 138
	Matériel de transport	13 900		2 689			16 589
	Matériel de bureau, mobilier	308 483					308 483
	Emballages récupérables et divers	14 982					14 982
	Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes							
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	841 503		2 689			844 192
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	427 185				10 001	417 184
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières	46 910				5 600	41 310
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	474 095				15 601	458 494
TOTAL		1 772 327		2 689		15 601	1 759 415

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	343 713	32 541		376 253
	Matériel de transport	9 084	4 013		13 096
	Matériel de bureau, mobilier	242 259	5 680		247 939
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	595 055	42 234		637 289
TOTAL		595 055	42 234		637 289

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice	
Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel		
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions		31/12/2024
				Utilisées	Non utilisées	
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers					
	Provisions pour investissement					
	Provisions pour hausse des prix					
	Provisions pour amortissements dérogatoires					
	Provisions fiscales pour prêts d'installation					
	Provisions autres					
	PROVISIONS REGLEMENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges	86 000	680 607	80 000		686 607
	Pour garanties données aux clients					
	Pour pertes sur marchés à terme					
	Pour amendes et pénalités	20 044		20 044		
	Pour pertes de change					
	Pour pensions et obligations similaires					
	Pour impôts					
	Pour renouvellement des immobilisations					
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions					
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer					
	Autres					
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	106 044	680 607	100 044		686 607
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	184 845				184 845
	Sur stocks et en-cours	584 143	1 027 444	461 214		1 150 373
	Sur comptes clients	130 455	858 612	130 455		858 612
	Autres		2 534 446			2 534 446
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	899 443	4 420 502	591 669		4 728 276
	TOTAL GENERAL	1 005 487	5 101 109	691 713		5 414 883
Dont dotations et reprises - d'exploitation - financières - exceptionnelles			5 101 109	691 713		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.						

Lorsque la valeur actuelle du fonds de commerce est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence. Le fonds de commerce de Montpellier a été provisionné à hauteur de 100% soit 184 845€.

La provision pour risque d'un montant de 256.607 € regroupe des litiges salariaux et un risque d'écart global de valoriation des passifs suite aux contestation en cours sur certaines déclarations de créances faites par les tiers.

Créances et Dettes

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	41 310		41 310
	Clients douteux ou litigieux	1 613 796	1 613 796	
	Autres créances clients	1 878 829	1 878 829	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 500	1 500	
	Impôts sur les bénéfices	12 000		12 000
	Taxes sur la valeur ajoutée	241 509	241 509	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	26 866	26 866	
	Groupe et associés (2)	3 452 828	3 452 828	
	Débiteurs divers	1 278 581	1 278 581	
	Charges constatées d'avances	72 126	72 126	
TOTAL DES CREANCES		8 619 345	8 566 035	53 310
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		34 388		

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)	1 816 000	1 816 000		
	Emp. dettes et de crédit à 1an max. à l'origine (1)	508	508		
	Emp. dettes et de crédit à plus 1an à l'origine (1)	4 237 880	4 237 880		
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	469 258	469 258		
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 075 208	1 075 208		
	Personnel et comptes rattachés	336 642	336 642		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	945 235	945 235		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	586 466	586 466		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	79 826	79 826		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	2 116 639	2 116 639		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		11 663 663	11 663 663		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		2 632 182			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		2 320 414			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Fonds Commercial

	31/12/2024	Observations
Achetés avec protection juridique Eléments acquis du fonds de commerce Fonds commerciaux réévalués Fonds commerciaux reçus en apport	456 729	Agence de Toulouse : 271 884€ et Montpellier : 184 844€
TOTAL	456 729	

Les règles d'amortissement et de dépréciation des fonds commerciaux ont été modifiées pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 suite à la transposition de la directive comptable européenne unique n°2013/34/UE du 26 juin 2013-règlement ANC 2015-06. En application des dispositions de l'article 214-3 du PCG, nous avons estimé que le fonds commercial inscrit à l'actif n'a pas de durée de vie limitée et à ce titre, il n'est pas amorti.

De plus il n'a pas été envisagé de constituer une provision sur le fonds de commerce de Toulouse car la fermeture de cette agence n'est pas envisagée sachant que le marché immobilier ne s'est pas retracté sur cette zone. Par contre nous maintenons la provision sur le fonds de commerce de Montpellier pour un montant de 184 845 €.

Produits à recevoir

31/12/2024

Total des Produits à recevoir		2 059 545
Autres créances clients		804 845
Clients - f.a.e.	804 845	
Autres créances		1 254 700
Fournisseurs av oir à recev oir	44 449	
Organismes-prod. à recev oir	1 500	
Etats - prod. à recev oir	1 044	
Remontee résultat gain	1 207 707	

Charges à payer

31/12/2024

Total des Charges à payer		2 496 468
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		99 883
Fournisseurs - fnp -	73 797	
Fournisseurs stes liquidations	26 086	
Dettes fiscales et sociales		307 638
Provision congés payés et rtt	74 940	
Personnel - autres charges à payer pole emploi	187 908	
Prov. charg. soc. / cp + primes	30 795	
Taxe apprentissage	1 372	
Charges à payer	989	
Charges à payer après rj	300	
Etat - agephip	3 500	
Taxe cfe à payer	7 834	
Autres dettes		2 088 947
Remontée résultat perte	1 742 879	
Litige sharp	6 897	
Litige affaire norba/la felicidad	13 072	
Litige pavillon 59/ atelier st luc	6 710	
Litige kelquartier	115 939	
Litige dml/christo.luquet	3 111	
Litige premier plan	12 060	
Litige auige (h2b)	7 207	
Litige alios	35 000	
Litige basse terre	7 865	
Litige guaus	66 500	
Litige anseur services	1 500	
Litige bergognon	8 000	
Litige adp/nobilis et afc	37 170	
Litige Valorial déclaration de créance	25 037	

Charges constatées d'avance

	Période	Montants	31/12/2024
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION			72 126
Loyer		33 132	
Diverses locations		16 673	
Honoraires Sas Denbora Développement & Sas		432	
Chori Basa (réf. annexe libre)			
Credit Safe		775	
Parthena		9 434	
Agicap		2 560	
Redevance Kel Quartier		8 870	
Frais financier Exalog Exabqe		250	
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			72 126

Capital social

		31/12/2024	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		75 000,00	16,0000	1 200 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		75 000,00	16,0000	1 200 000,00

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	1 200 000				1 200 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	74 642				74 642
Ecarts de réévaluation					
Réserv e légale	120 000				120 000
Réserv es statutaires ou contractuelles					
Réserv es réglementées					
Autres réserv es	3 614 581	(1 688 592)			1 925 989
Report à nouv eau					
Résultat de l'exercice	(1 688 592)	1 688 592		(8 381 988)	(8 381 988)
Subv entions d'inv estissement					
Prov isions réglementées					
TOTAL	3 320 631			(8 381 988)	(5 061 357)

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouv erture de l'exercice après affectation du résultat n-1

3 320 631

Capitaux propres à l'ouv erture de l'exercice après apports av ec effet rétroactif

3 320 631

²Dont v ariation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure

(8 381 988)

Engagements financiers

	31/12/2024	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties Cautions d'indemnité d'immobilisation financière Cautions sur les prêts obligataires accordés aux filiales SCCV en complément des financements bancaires		11 140 000 11 140 000	
Engagements de crédit-bail Engagements de locations financières		22 384 22 384	
Engagements en pensions, retraite et assimilés Indemnités de fin de carrière		65 409 65 409	
Autres engagements			
Total des engagements financiers (1)		11 227 793	
(1) Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées			

Ces garanties particulières viennent s'ajouter la garantie générale d'AFC PROMOTION sur les financements bancaires en cours en complément de la Garantie Financière d'Achèvement produite par les établissements bancaires.

« AFC PROMOTION »

Société par actions simplifiée au capital social de 1.200.000 €

Siège social : 1, avenue Victor Hugo - 64200 BIARRITZ

RCS BAYONNE 411 805 153

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 JUIN 2025
AFFECTATION DU RESULTAT**

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à **(-8 381 988) €** au compte des AUTRES RESERVES pour (1 922 303) et (6 459 685) en report à nouveau.

Mise aux voix, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES ACTIONNAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

Alexandra FRANCOIS,
Présidente

