

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 12 JUIN 2025

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 37 668 euros de la manière suivante :

<i>Bénéfice de l'exercice</i>	<i>37 668 euros</i>
<i>Auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur</i>	<i>310 494 euros</i>
<i>Pour former un bénéfice distribuable de</i>	<i>348 162 euros</i>
<i>En totalité au compte « report à nouveau » qui s'élève ainsi à 348 162 euros</i>	

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

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 12 JUIN 2025

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

Certifié conforme
La Présidente
Société G3J
M. Guy JEANJEAN

DocuSigned by:

B9F84C5887BC454...



CERTIFIE CONFORME

DocuSigned by:

GUY JEANJEAN

B9F84C5887BC454...

2A GROUPE IMMOBILIER

39 ROUTE DE FREJORGUES
CS90019
34970 LATTES

COMPTES ANNUELS
31/12/2024

FID SUD LANGUEDOC : 220 Avenue du Maréchal Juin – 34200 SETE - Tel : 04.67.74.37.05 - Email : sete@fidsud.fr

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

2A GROUPE IMMOBILIER

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	75 947,00	75 947,00			3 948,04	0,07
Constructions	7 314,15	7 060,04	254,11	0,00	723,24	0,01
Autres immobilisations corporelles	2 705,85	2 410,35	295,50	0,01	1 863,02	0,03
Autres Participations	2 939 199,00	191 669,00	2 747 530,00	52,44	2 747 530,00	46,50
Autres immobilisations financières	154 654,00		154 654,00	2,95	150 654,00	2,55
TOTAL (I)	3 179 820,00	277 086,39	2 902 733,61	55,40	2 904 718,30	49,16
Actif circulant						
Marchandises	1 162 971,97		1 162 971,97	22,19	1 252 817,95	21,20
Clients et comptes rattachés	85 774,92		85 774,92	1,64	90 153,76	1,53
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs					45,02	0,00
. Personnel					146,76	0,00
. Organismes sociaux	328,32		328,32	0,01	123,92	0,00
. Etat, impôts sur les bénéfices					10 964,00	0,19
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	80 202,09		80 202,09	1,53	89 867,20	1,52
. Autres	994 398,18		994 398,18	18,98	1 541 278,18	26,08
Disponibilités	2 353,47		2 353,47	0,04	7 011,20	0,12
Charges constatées d'avance	11 068,20		11 068,20	0,21	11 829,76	0,20
TOTAL (II)	2 337 097,15		2 337 097,15	44,60	3 004 237,75	50,84
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	5 516 917,15	277 086,39	5 239 830,76	100,00	5 908 956,05	100,00

2A GROUPE IMMOBILIER

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 334 126,00)	334 126,00	6,38	334 126,00	5,65
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	57 674,18	1,10	57 674,18	0,98
Réserve légale	33 413,00	0,64	33 413,00	0,57
Autres réserves	263 909,70	5,04	263 909,70	4,47
Report à nouveau	310 493,89	5,93	305 907,18	5,18
Résultat de l'exercice	37 667,92	0,72	4 586,71	0,08
TOTAL(I)	1 037 284,69	19,80	999 616,77	16,92
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
. Emprunts	218 968,44	4,18	339 608,53	5,75
. Découverts, concours bancaires	674 115,80	12,87	828 180,50	14,02
Emprunts et dettes financières diverses				
. Associés	2 504 636,48	47,80	2 920 206,47	49,42
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	738 667,90	14,10	763 198,75	12,92
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	10 690,54	0,20	12 533,17	0,21
. Organismes sociaux	7 034,92	0,13	8 691,31	0,15
. Etat, impôts sur les bénéfices	345,00	0,01		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	38 575,99	0,74	27 255,55	0,46
. Autres impôts, taxes et assimilés	151,00	0,00	305,00	0,01
Produits constatés d'avance	9 360,00	0,18	9 360,00	0,16
TOTAL(IV)	4 202 546,07	80,20	4 909 339,28	83,08
TOTAL PASSIF (I à V)	5 239 830,76	100,00	5 908 956,05	100,00

2A GROUPE IMMOBILIER

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises	295 625,00		295 625,00	36,60			295 625	N/S	
Production vendue services	512 085,56		512 085,56	63,40	568 532,15	100,00	-56 447	-9,92	
Chiffres d'Affaires Nets	807 710,56		807 710,56	100,00	568 532,15	100,00	239 178	42,07	
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			20 475,90	2,53	31 418,82	5,53	-10 943	-34,82	
Autres produits			142,78	0,02	2,60	0,00	140	N/S	
Total des produits d'exploitation (I)			828 329,24	102,55	599 953,57	105,53	228 376	38,07	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					1 203 968,84	211,77	-1 203 968	-100,00	
Variation de stock (marchandises)			89 845,98	11,12	-1 237 561,12	-217,67	1 327 406		
Autres achats et charges externes			500 107,87	61,92	407 040,52	71,59	93 067	22,86	
Impôts, taxes et versements assimilés			4 770,04	0,59	2 998,26	0,53	1 772	59,11	
Salaires et traitements			106 879,29	13,23	137 527,21	24,19	-30 648	-22,28	
Charges sociales			35 794,44	4,43	36 179,50	6,36	-385	-1,05	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			4 972,87	0,62	10 801,96	1,90	-5 829	-53,96	
Autres charges			2 255,89	0,28	5 972,59	1,05	-3 717	-62,23	
Total des charges d'exploitation (II)			744 626,38	92,19	566 927,76	99,72	177 699	31,34	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			83 702,86	10,36	33 025,81	5,81	50 677	153,45	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			9,76	0,00	5,01	0,00	4	80,00	
Total des produits financiers (V)									
Intérêts et charges assimilées			43 801,08	5,42	33 213,09	5,84	10 588	31,88	
Total des charges financières (VI)			43 801,08	5,42	33 213,09	5,84	10 588	31,88	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-43 801,08	-5,41	-33 213,09	-5,83	-10 588	-31,87	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			39 892,02	4,94	-192,29	-0,02	40 084	N/S	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			5 677,72	0,70			5 677	N/S	
Total des produits exceptionnels (VII)			5 677,72	0,70			5 677	N/S	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			1 011,82	0,13	765,00	0,13	246	32,16	
Total des charges exceptionnelles (VIII)			1 011,82	0,13	765,00	0,13	246	32,16	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			4 665,90	0,58	-765,00	-0,12	5 430	709,80	
Impôts sur les bénéfices (X)			6 890,00	0,85	-5 544,00	-0,97	12 434	224,28	
Total des Produits (I+III+V+VII)			834 006,96	103,26	599 953,57	105,53	234 053	39,01	
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			796 339,04	98,59	595 366,86	104,72	200 973	33,76	
RÉSULTAT NET			37 667,92 Bénéfice	4,66	4 586,71 Bénéfice	0,81	33 081	721,35	
Dont Crédit-bail mobilier					13 784,70	2,42	-13 784	-100,00	

ANNEXES**2A GROUPE IMMOBILIER****ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

PREAMBULE

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

L'exercice précédent clos le 31/12/2023 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 5 239 830,76 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 37 667,92 E.

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

1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

2A GROUPE IMMOBILIER**ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**2.1 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS**

Engagements donnés pour la SAS 2A VILLAS:

La société 2A GROUPE IMMOBILIER par assemblée générale du 17 juillet 2023 s'est portée caution solidaire et indivisible pour la société 2A VILLAS auprès de Abeille IARD & Santé, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20% de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A VILLAS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 17 juillet 2023 la somme de 1 600 000 euros.

Engagements hors bilan:

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

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

Caution donnée par 2A GROUPE à la SCCV CLOS DES ALOES pour 1202KE.

2A GROUPE IMMOBILIER**ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF**3.1 - Actif immobilisé**

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

3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 179 820

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	75 947			75 947
Immobilisations corporelles	11 583		1 563	10 020
Immobilisations financières	3 089 853	4 000		3 093 853
TOTAL	3 177 383	4 000	1 563	3 179 820

3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 277 086

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	71 999	3 948		75 947
Immobilisations corporelles	8 997	1 025	552	9 470
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	191 669			191 669
TOTAL	272 665	4 973	552	277 086

3.1.3 - Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortissement	Valeur nette	Durée
Logiciels	75 947	75 947	0	de 1 à 3 ans
Installations agencements	7 314	7 060	254	de 3 à 5 ans
Matériel de transport	478	182	296	3 ans
Matériel bureau et informatique	2 228	2 228	0	de 3 à 4 ans
TOTAL	85 967	85 417	550	

3.2 - Charges constatées d'avance = 11 068

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

2A GROUPE IMMOBILIER**ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF**4.1 - Capital social = 334 126**

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

4.2 - Etat des dettes = 4 202 546

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	893 084	796 150	96 934	
Dettes financières diverses	2 504 636	2 504 636		
Fournisseurs	738 668	738 668		
Dettes fiscales & sociales	56 797	56 797		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	9 360	9 360		
TOTAL	4 202 546	4 105 612	96 934	

4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 264 439

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes établ. de crédit	
Emprunts & dettes financières div.	
Fournisseurs	250 352
Dettes fiscales & sociales	14 087
Autres dettes	
TOTAL	264 439

4.4 - Produits constatés d'avance = 9 360

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

2A GROUPE IMMOBILIER**ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

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

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

8.1 - Charges constatées d'avance = 11 068

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance	11 068
TOTAL	11 068

8.2 - Charges à payer = 264 439

Charges à payer	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	250 352
Factures non parvenues	250 352
Dettes fiscales et sociales :	14 087
Congés à payer	10 691
Taxe apprentissage libératoire	91
Charges congés payés	3 306
TOTAL	264 439

8.3 - Produits constatés d'avance = 9 360

Produits constatés d'avance	Montant
Produit constaté d'avance	9 360
TOTAL	9 360

2A GROUPE IMMOBILIER

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euro

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<u>Filiales et Participations</u>	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & particip.										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SAS 2A PROMOTION	42 000	-9 201	100	10 000	10 000	921 814		61 468	-89 131	
SAS 2A VILLAS	150 000	1 050 155	100	2 926 669	2 735 000			8 515 300	123 913	
SAS 2A L AGENCE	2 500	-9 476	100	2 500	2 500	72 584		117 458	-256	
<i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & particip.										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

2A GROUPE IMMOBILIER

IMMOBILISATIONS & AMORTISSEMENTS - données comptables

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

Compte		Logiciels									
Désignation	Acquis le	Prix Acq.	Val. rés.	Base amo.	M. / Tx	Amo. ant.	Dot. exo.	Cum. amo.	Dépréc.	Cum. dép.	Val. nette
0001 Logiciel Archicad 22 Didier	14/02/2019	5 903,00		5 903,00	L 33,33	5 903,00		5 903,00			
0002 Logiciel Archicad 22vCorrado	14/02/2019	5 313,00		5 313,00	L 33,33	5 313,00		5 313,00			
0003 Logiciel Archicad 22 Daniela	14/02/2019	5 017,00		5 017,00	L 33,33	5 017,00		5 017,00			
0004 Logiciel Arlantis	14/02/2019	975,00		975,00	L 100,00	975,00		975,00			
0005 Site Internet Choosit	23/08/2019	30 950,00		30 950,00	L 33,33	30 950,00		30 950,00			
0006 Lumion Pro 10	09/09/2020	2 999,00		2 999,00	L 100,00	2 999,00		2 999,00			
0007 Site internet Djak	23/06/2021	24 790,00		24 790,00	L 33,33	20 841,96	3 948,04	24 790,00			
Sous-total		75 947,00		75 947,00		71 998,96	3 948,04	75 947,00			

Compte		Installations agencements									
Désignation	Acquis le	Prix Acq.	Val. rés.	Base amo.	M. / Tx	Amo. ant.	Dot. exo.	Cum. amo.	Dépréc.	Cum. dép.	Val. nette
0001 Porte Aluminium Rai 7016	16/07/2020	2 345,65		2 345,65	L 20,00	1 622,41	469,13	2 091,54			254,11
0002 Publicité façade	04/11/2020	2 718,00		2 718,00	L 33,33	2 718,00		2 718,00			
0003 Enseigne 2A Groupe Immobilier	04/11/2020	2 250,50		2 250,50	L 33,33	2 250,50		2 250,50			
Sous-total		7 314,15		7 314,15		6 590,91	469,13	7 060,04			254,11

Compte		Matériel de transport									
Désignation	Acquis le	Prix Acq.	Val. rés.	Base amo.	M. / Tx	Amo. ant.	Dot. exo.	Cum. amo.	Dépréc.	Cum. dép.	Val. nette
0001 Peugeot 2008 vr EX002MF	10/05/2023	[1 563,33]		[1 563,33]	L 33,33	334,38	217,13	[551,51]			[1 011,82]
0002 VR PEUGEOT 308 FL964GA	09/11/2023	159,26		159,26	L 33,33	7,67	53,09	60,76			98,50
0003 VR PEUGEOT 308 FL121GB	09/11/2023	159,26		159,26	L 33,33	7,67	53,09	60,76			98,50
0004 VR PEUGEOT308 FL925GA	09/11/2023	159,26		159,26	L 33,33	7,67	53,09	60,76			98,50
(Montants entre [] non totalisés)		477,78		477,78		357,39	376,40	182,28			295,50
Sous-total		477,78		477,78		357,39	376,40	182,28			295,50

Compte		Matériel bureau et informatique									
Désignation	Acquis le	Prix Acq.	Val. rés.	Base amo.	M. / Tx	Amo. ant.	Dot. exo.	Cum. amo.	Dépréc.	Cum. dép.	Val. nette
0003 Ipad Pro 12.9 256Go gris sidéral	27/02/2020	1 508,17		1 508,17	L 33,33	1 508,17		1 508,17			
0004 iPhone 12 128gO	30/09/2021	719,90		719,90	L 33,33	540,60	179,30	719,90			
Sous-total		2 228,07		2 228,07		2 048,77	179,30	2 228,07			

2A GROUPE IMMOBILIER

IMMOBILISATIONS & AMORTISSEMENTS - données comptables

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

Compte		27500000 /		Dépôts cutionnements versés							
Désignation	Acquis le	Prix Acq.	Val. rés.	Base amo.	M. / Tx	Amo. ant.	Dot. exo.	Cum. amo.	Dépréc.	Cum. dép.	Val. nette
0001 Dépôt garantie Cedreo Home Planner	06/11/2020	654,00			N.A.0,00						654,00
Sous-total		654,00									654,00
Total général		86 621,00		85 967,00		80 996,03	4 972,87	85 417,39			1 203,61

ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

2A GROUPE IMMOBILIER

ENTREES & SORTIES D'IMMOBILISATIONS - données comptables

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

Compte 21820000 / 28182000 Matériel de transport

Désignation	ENTREES		SORTIES				PLUS OU MOINS VALUES			
	Date Entrée	Prix Acquis.	Date Sortie	Type	Prix Acquis.	Valeur nette	Prix Cession	+ Value CT	- Value CT	- Value LT
0001 Peugeot 2008 vr EX002M	10/05/2023		30/05/2024	Cession	1 563	1 012	5 417	4 405		
TOTAUX					1 563	1 012	5 417	4 405		

TOTAUX 1 563 1 012 5 417 4 405

2A GROUPE IMMOBILIER
39 avenue de Fréjorgues
34973 LATTES CEDEX

**COMMISSARIAT AUX COMPTES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

2A GROUPE IMMOBILIER

39 avenue de Fréjorgues-

CS 90019

34973 LATTES CEDEX

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS****EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2A GROUPE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} 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 et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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.

Montpellier, le 28 mai 2025



Le Commissaire aux Comptes
SOFRACO
Josselin NAZON

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT



2A GROUPE IMMOBILIER

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

SOFRACO

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

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	75 947,00	75 947,00			3 948,04	0,07
Constructions	7 314,15	7 060,04	254,11	0,00	723,24	0,01
Autres immobilisations corporelles	2 705,85	2 410,35	295,50	0,01	1 863,02	0,03
Autres Participations	2 939 199,00	191 669,00	2 747 530,00	52,44	2 747 530,00	46,50
Autres immobilisations financières	154 654,00		154 654,00	2,95	150 654,00	2,55
TOTAL (I)	3 179 820,00	277 086,39	2 902 733,61	55,40	2 904 718,30	49,16
Actif circulant						
Marchandises	1 162 971,97		1 162 971,97	22,19	1 252 817,95	21,20
Clients et comptes rattachés	85 774,92		85 774,92	1,54	90 153,76	1,53
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs					45,02	0,00
. Personnel					146,76	0,00
. Organismes sociaux	328,32		328,32	0,01	123,92	0,00
. Etat, impôts sur les bénéfices					10 964,00	0,19
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	80 202,09		80 202,09	1,53	89 867,20	1,52
. Autres	994 398,18		994 398,18	18,98	1 541 278,18	26,08
Disponibilités	2 353,47		2 353,47	0,04	7 011,20	0,12
Charges constatées d'avance	11 068,20		11 068,20	0,21	11 829,76	0,20
TOTAL (II)	2 337 097,15		2 337 097,15	44,60	3 004 237,75	50,84
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	5 516 917,15	277 086,39	5 239 830,76	100,00	5 908 956,05	100,00

2A GROUPE IMMOBILIER

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

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

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 334 126,00)	334 126,00	334 126,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	57 674,18	57 674,18
Réserve légale	33 413,00	33 413,00
Autres réserves	263 909,70	263 909,70
Report à nouveau	310 493,89	305 907,18
Résultat de l'exercice	37 667,92	4 586,71
TOTAL (I)	1 037 284,69	999 616,77
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
. Emprunts	218 968,44	339 608,53
. Découverts, concours bancaires	674 115,80	828 180,50
Emprunts et dettes financières diverses		
. Associés	2 504 636,48	2 920 206,47
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	738 667,90	763 198,75
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	10 690,54	12 533,17
. Organismes sociaux	7 034,92	8 691,31
. Etat, impôts sur les bénéfices	345,00	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	38 575,99	27 255,55
. Autres impôts, taxes et assimilés	151,00	305,00
Produits constatés d'avance	9 360,00	9 360,00
TOTAL (IV)	4 202 546,07	4 909 339,28
TOTAL PASSIF (I à V)	5 239 830,76	5 908 956,05

2A GROUPE IMMOBILIER

COMPTE DE RÉSULTAT

Commissariat aux comptes - Audit
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3
34000 MONTPELLIER
SIRET 363461450 00027

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises	295 625,00		295 625,00	36,60			295 625	N/S	
Production vendue services	512 085,56		512 085,56	63,40	568 532,15	100,00	-56 447	-9,92	
Chiffres d'Affaires Nets	807 710,56		807 710,56	100,00	568 532,15	100,00	239 178	42,07	
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			20 475,90	2,53	31 418,82	5,53	-10 943	-34,82	
Autres produits			142,78	0,02	2,60	0,00	140	N/S	
Total des produits d'exploitation (I)			828 329,24	102,55	599 953,57	105,53	228 376	38,07	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					1 203 968,84	211,77	-1 203 968	-100,00	
Variation de stock (marchandises)			89 845,98	11,12	-1 237 561,12	-217,67	1 327 406		
Autres achats et charges externes			500 107,87	61,92	407 040,52	71,59	93 067	22,86	
Impôts, taxes et versements assimilés			4 770,04	0,59	2 998,26	0,53	1 772	59,11	
Salaires et traitements			106 879,29	13,23	137 527,21	24,19	-30 648	-22,28	
Charges sociales			35 794,44	4,43	36 179,50	6,36	-385	-1,05	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			4 972,87	0,62	10 801,96	1,90	-5 829	-53,96	
Autres charges			2 255,89	0,28	5 972,59	1,05	-3 717	-62,23	
Total des charges d'exploitation (II)			744 626,38	92,19	566 927,76	99,72	177 699	31,34	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			83 702,86	10,36	33 025,81	5,81	50 677	153,45	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			9,76	0,00	5,01	0,00	4	80,00	
Total des produits financiers (V)									
Intérêts et charges assimilées			43 801,08	5,42	33 213,09	5,84	10 588	31,88	
Total des charges financières (VI)			43 801,08	5,42	33 213,09	5,84	10 588	31,88	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-43 801,08	-5,41	-33 213,09	-5,83	-10 588	-31,87	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			39 892,02	4,94	-192,29	-0,02	40 084	N/S	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			5 677,72	0,70			5 677	N/S	
Total des produits exceptionnels (VII)			5 677,72	0,70			5 677	N/S	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			1 011,82	0,13	765,00	0,13	246	32,16	
Total des charges exceptionnelles (VIII)			1 011,82	0,13	765,00	0,13	246	32,16	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			4 665,90	0,58	-765,00	-0,12	5 430	709,80	
Impôts sur les bénéfices (X)			6 890,00	0,85	-5 544,00	-0,97	12 434	224,28	
Total des Produits (I+III+V+VII)			834 006,96	103,26	599 953,57	105,53	234 053	39,01	
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			796 339,04	98,59	595 366,86	104,72	200 973	33,76	
RÉSULTAT NET			37 667,92	4,66	4 586,71	0,81	33 081	721,35	
			<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>				
Dont Crédit-bail mobilier					13 784,70	2,42	-13 784	-100,00	

ANNEXES

axiome

2A GROUPE IMMOBILIER

ANNEXE

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

SOFRACO

Commissariat aux comptes - Audit
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3
34000 MONTPELLIER
SIRET 000404030 00027

PREAMBULE

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

L'exercice précédent clos le 31/12/2023 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 5 239 830,76 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 37 667,92 E.

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

1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

Les comptes annuels de l'exercice 2024 ont été établis conformément au règlement de l'autorité des normes comptables 2014-03 du 05 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement desdits comptes annuels modifié par le règlement n2015-06 de novembre 2015.

2A GROUPE IMMOBILIER**ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

Commissariat aux comptes - Audit
215 rue Samuel Morse – Le Triade 3
34000 MONTPELLIER
SIRET 333464030 00027**2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE****2.1 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS**

Engagements donnés pour la SAS 2A VILLAS:

La société 2A GROUPE IMMOBILIER par assemblée générale du 17 juillet 2023 s'est portée caution solidaire et indivisible pour la société 2A VILLAS auprès de Abeille IARD & Santé, dans le cadre des garanties de remboursement d'acompte et de livraison à prix et délai convenus. Le montant de l'engagement de la société 2A GROUPE IMMOBILIER est limité à 20% de la ligne d'encours autorisée au profit de la société 2A VILLAS, dans le cadre de la convention de cautionnement des constructeurs de maisons individuelles, soit au 03 janvier 2024 la somme de 1 400 000 euros.

Engagements hors bilan:

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

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

Caution donnée par 2A GROUPE à la SCCV CLOS DES ALOES pour 1202KE.

En date du 26 février 2024 il a été signé entre les sociétés HAELIS IMMOBILIER , G3J et GROUPE GJ IMMOBILIER, un protocole de cession de titres sous conditions suspensives afin de fixer les modalités de retrait de la société HAELIS IMMOBILIER de la société 2A GROUPE IMMOBILIER et notamment par la cession des 90 000 actions détenues dans le capital par celle-ci au profit de la société GROUPE GJ IMMOBILIER.

2A GROUPE IMMOBILIER**ANNEXE**

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

SOFRACO
 Commissariat aux comptes - Audit
 215 rue Samuel Morse - Le Triade 3
 34000 MONTPELLIER
 SIRET 888 484 030 00027

3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF**3.1 - Actif immobilisé**

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

3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 179 820

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	75 947			75 947
Immobilisations corporelles	11 583		1 563	10 020
Immobilisations financières	3 089 853	4 000		3 093 853
TOTAL	3 177 383	4 000	1 563	3 179 820

3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 277 086

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	71 999	3 948		75 947
Immobilisations corporelles	8 997	1 025	552	9 470
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières	191 669			191 669
TOTAL	272 665	4 973	552	277 086

3.1.3 - Détail des Immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortissement	Valeur nette	Durée
Logiciels	75 947	75 947	0	de 1 à 3 ans
Installations agencements	7 314	7 060	254	de 3 à 5 ans
Matériel de transport	478	182	296	3 ans
Matériel bureau et informatique	2 228	2 228	0	de 3 à 4 ans
TOTAL	85 967	85 417	550	

3.2 - Charges constatées d'avance = 11 068

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

2A GROUPE IMMOBILIER

ANNEXE

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

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

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4.1 - Capital social = 334 126

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

4.2 - Etat des dettes = 4 202 546

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	893 084	796 150	96 934	
Dettes financières diverses	2 504 636	2 504 636		
Fournisseurs	738 668	738 668		
Dettes fiscales & sociales	56 797	56 797		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	9 360	9 360		
TOTAL	4 202 546	4 105 612	96 934	

4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 264 439

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes établ. de crédit	
Emprunts & dettes financières div.	
Fournisseurs	250 352
Dettes fiscales & sociales	14 087
Autres dettes	
TOTAL	264 439

4.4 - Produits constatés d'avance = 9 360

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

2A GROUPE IMMOBILIER

ANNEXE

SOFRACO

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Aux comptes annuels présentée en Euro

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

SIRET 553464050 00027

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

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

8.1 - Charges constatées d'avance = 11 068

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance	11 068
TOTAL	11 068

8.2 - Charges à payer = 264 439

Charges à payer	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	250 352
Factures non parvenues	250 352
Dettes fiscales et sociales :	14 087
Congés à payer	10 691
Taxe apprentissage libératoire	91
Charges congés payés	3 306
TOTAL	264 439

8.3 - Produits constatés d'avance = 9 360

Produits constatés d'avance	Montant
Produit constaté d'avance	9 360
TOTAL	9 360

2A GROUPE IMMOBILIER

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Présenté en Euro

Commissariat aux comptes - Audit
 215 rue Samuel Morse - Le Triade 3
 34100 MONTPELLIER
 SIRET 333464030 00027

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & particip.										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
SAS 2A PROMOTION	42 000	-9 201	100	10 000	10 000	921 814		61 468	-89 131	
SAS 2A VILLAS	150 000	1 050 155	100	2 926 669	2 735 000			8 515 300	123 913	
SAS 2A L AGENCE	2 500	-9 476	100	2 500	2 500	72 584		117 458	-256	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & particip.										
- Filiales non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										
- Participations non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires