

45009 ORLEANS CIGOGNE

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
913 459 541 RCS Angers
(la « Société »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 29 JANVIER 2026**

**APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2023
AFFECTATION DU RESULTAT**

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Associé unique prend acte que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 est nul et qu'il n'y a donc pas lieu à affectation.

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

Certifié conforme
Monsieur Gilles Madre, Gérant

45009 ORLEANS CIGOGNE

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
913 459 541 RCS Angers
(la « **Société** »)

**COMPTES ANNUELS
CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Copie certifiée conforme à l'original

Le Gérant

COMPTES ANNUELS

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		du 01/05/2022 au 31/12/2022 (08 mois)			
		Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé	(0)						
Actif Immobilisé							
Frais d'établissement							
Recherche et développement							
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles							
Terrains							
Constructions							
Installations techniques, matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours							
Avances & acomptes							
Participations évaluées selon mise en équivalence							
Autres Participations							
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
TOTAL (I)							
Actif circulant							
Matières premières, approvisionnements							
En cours de production de biens		68 414		68 414	82,33	115 220	82,73
En cours de production de services							
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Avances & acomptes versés sur commandes							
Clients et comptes rattachés							
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs							
. Personnel							
. Organismes sociaux							
. Etat, impôts sur les bénéfices							
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		13 683		13 683	16,47	23 044	16,55
. Autres							
Capital souscrit et appelé, non versé		1 000		1 000	1,20	1 000	0,72
Valeurs mobilières de placement							
Instruments financiers à terme et jetons détenus							
Disponibilités							
Charges constatées d'avance							
TOTAL (II)		83 096		83 096	100,00	139 264	100,00
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)		83 096		83 096	100,00	139 264	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (08 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé :)	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	1,20	0,72
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	1 000	1 000
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés		
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 096	138 264
Dettes fiscales et sociales	98,80	99,28
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	82 096	138 264
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	83 096	139 264

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		du 01/05/2022 au 31/12/2022 (08 mois)		Variation absolue (12 / 08)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services										
Chiffres d'Affaires Nets										
Production stockée			-46 806	100,00	115 220	100,00	-162 026	-140,51		
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits										
Total des produits d'exploitation (I)			-46 806	100,00	115 220	100,00	-162 026	-140,51		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements					300	0,26	-300	-100,00		
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			-46 806	100,00	114 920	99,74	-161 726	-140,72		
Impôts, taxes et versements assimilés										
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges										
Total des charges d'exploitation (II)			-46 806	100,00	115 220	100,00	-162 026	-140,51		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)										
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)										
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées										
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)										
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)										
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)										
Produits exceptionnels sur opérations de gestion										
Produits exceptionnels sur opérations en capital										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Total des produits exceptionnels (VII)										
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion										
Charges exceptionnelles sur opérations en capital										
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions										

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		du 01/05/2022 au 31/12/2022 (08 mois)		Variation absolue (12 / 08)	%
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	-46 806	100,00	115 220	100,00	-162 026	-140,51
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	-46 806	100,00	115 220	100,00	-162 026	-140,51
RÉSULTAT NET						
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE

ANNEXE

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 présente un total de 83 096,46 Euros.

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dégage un résultat de 0,00 Euros

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 08 mois recouvrant la période du 01/05/2022 au 31/12/2022.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Charges à payer et avoirs à établir

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation en vigueur résultant du règlement de l'ANC n° 2016-07 du 4 Novembre 2016 relatif au plan comptable général. Elle est appliquée dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

CREANCES ET DETTES

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELLE

1. Prise d'honoraires par P2i :

Sur ce projet, le montant des honoraires est fixé à 6% du coût du projet, la répartition est la suivante :

- Phase 1 : juridique, développement, jusqu'au PC purgé : 3,5%
- Phase 2 construction : 2,0%
- Phase 3 SAV : 0,5%

Nous avons procédé à une revue des temps passés par les différents employés de P2i sur les différents projets ; cette étude révèle que les phases amont (négociations foncières, étude d'un projet, consultations, préparation d'un dépôt de PC, montage de l'opération et financement, etc.) sont particulièrement consommatrices de temps. Les phases de construction consistent essentiellement dans du suivi des projets et impliquent moins d'intervenants. La phase de SAV n'est pas non plus très consommatrice de temps.

2. Constatation de la marge à l'avancement :

La comptabilité de la société est tenue à l'avancement.

Pour le passage à l'avancement, nous suivons les règles de gestion basées sur la prudence :

- Avancement de la marge en fonction de l'avancée des travaux réels
- Avancement de la marge budgétée à hauteur de 85% jusqu'à la livraison et libération des 15% restants de la façon suivante : pour le résidentiel 10% à la livraison et 5% 12 mois après, et pour les bureaux 5% à la livraison et 10% 12 mois après.
- Commencement de la prise de marge au démarrage des travaux (obtention du permis de construire purgé).

Cette méthode permet, comme pour la prise d'honoraires, d'avoir une comptabilité correspondant au mieux à la réalité opérationnelle.

FAITS SIGNIFICATIFS

La société a été créée le 12 mai 2022.

Elle a pour objet l'acquisition d'un terrain situé 101 rue des cigognes à Orléans (45), son aménagement et sa viabilisation ; construction sur une partie de ce terrain d'un ensemble immobilier en vue de sa vente en totalité ou par fraction, location totale ou partielle ; mise en lotissement de l'autre partie de ce terrain, travaux de viabilité, gestion et vente de lots.

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	13 683	13 683	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	1 000	1 000	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	14 683	14 683	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	82 096	82 096		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	82 096	82 096		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

CHARGES A PAYER ET AVOIRS A ETABLIR

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 232
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	2 232