

38004 HUEZ PAGANON

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
913 438 172 R.C.S. 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, en conséquence, qu'il n'y a pas lieu à affectation.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé unique prend également acte qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes au titre du premier exercice clos le 31 décembre 2022.

Certifié conforme
Monsieur Gilles Madre, Gérant

38004 HUEZ PAGANON

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers
913 438 172 R.C.S. Angers

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	4 863 199		4 863 199	92,47	3 614 489	95,73
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	3 670		3 670	0,07		
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	12		12	0,00		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	392 420		392 420	7,46	161 369	4,27
. Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	5 259 301		5 259 301	100,00	3 775 857	100,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	5 259 301		5 259 301	100,00	3 775 857	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	0,02	1 000	0,03
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
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	0,02	1 000	0,03
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	1 935 576	36,80	1 959 801	51,90
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	1 013 143	19,26	846 844	22,43
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 309 582	43,91	968 212	25,64
Dettes fiscales et sociales				
. 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)	5 258 301	99,98	3 774 857	99,97
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	5 259 301	100,00	3 775 857	100,00

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	47 387		47 387	100,00			47 387	N/S			
Chiffres d'Affaires Nets	47 387		47 387	100,00			47 387	N/S			
Production stockée			1 248 710	N/S	3 614 489	100,00	-2 365 779	-65,44			
Production immobilisée											
Subventions d'exploitation											
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges											
Autres produits											
Total des produits d'exploitation (I)			1 296 097	N/S	3 614 489	100,00	-2 318 392	-64,13			
Achats de marchandises (y compris droits de douane)											
Variation de stock (marchandises)											
Achats de matières premières et autres approvisionnements			5 009	10,57	2 801 226	77,50	-2 796 217	-99,81			
Variation de stock (matières premières et autres approv.)											
Autres achats et charges externes			1 228 755	N/S	728 369	20,15	500 386	68,70			
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			45	0,09			45	N/S			
Total des charges d'exploitation (II)			1 233 809	N/S	3 529 595	97,65	-2 295 786	-65,03			
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			62 288	131,45	84 894	2,35	-22 606	-26,62			
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			62 288	131,45	84 894	2,35	-22 606	-26,62			
Différences négatives de change											
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements											
Total des charges financières (VI)			62 288	131,45	84 894	2,35	-22 606	-26,62			
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-62 288	-131,44	-84 894	-2,34	22 606	26,63			
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)	1 296 097	N/S	3 614 489	100,00	-2 318 392	-64,13
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 296 097	N/S	3 614 489	100,00	-2 318 392	-64,13
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 5 259 301,15 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

- 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 :

STOCKS

Conformément aux dispositions du guide comptable des promoteurs, les travaux en cours ont été évalués au coût de revient.

Ce coût comprend toutes les charges engagées pour la construction jusqu'à l'achèvement des travaux y compris les frais de structure et les frais financiers directement affectables à l'opération, à l'exception des frais de marketing et de publicité qui sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les travaux en cours ont été retenus pour un montant de 4 863 199 euros hors taxes.

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 FIDELE**1. Prise d'honoraires par P2i :**

Sur ce projet, le montant des honoraires est fixé à xxxx% 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 11 mai 2022

La durée du premier exercice est de 8 mois.

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	50 524
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 269
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	55 793