

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 2024
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 2024 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 du fait qu'aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des deux premiers exercices, clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023.

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 2024

Copie certifiée conforme à l'original

Le Gérant

COMPTES ANNUELS

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2023 (12 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	5 092 691		5 092 691	92,59	4 863 199	92,47
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés					3 670	0,07
Autres créances					12	0,00
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	407 814		407 814	7,41	392 420	7,46
. 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)	5 500 504		5 500 504	100,00	5 259 301	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)	5 500 504		5 500 504	100,00	5 259 301	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	0,02	0,02
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	2 032 022	1 935 576
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	1 072 791	1 013 143
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 394 077	2 309 582
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	614	
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	5 499 504	5 258 301
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	5 500 504	5 259 301

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											
Production vendue biens											
Production vendue services	59 682		59 682	100,00	47 387	100,00	12 295	25,95			
Chiffres d'Affaires Nets	59 682		59 682	100,00	47 387	100,00	12 295	25,95			
Production stockée			229 492	384,52	1 248 710	N/S	-1 019 218	-81,61			
Production immobilisée											
Subventions d'exploitation											
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges											
Autres produits											
Total des produits d'exploitation (I)			289 174	484,52	1 296 097	N/S	-1 006 923	-77,68			
Achats de marchandises (y compris droits de douane)											
Variation de stock (marchandises)											
Achats de matières premières et autres approvisionnements			384	0,64	5 009	10,57	-4 625	-92,32			
Variation de stock (matières premières et autres approv.)											
Autres achats et charges externes			109 983	184,28	1 228 755	N/S	-1 118 772	-91,04			
Impôts, taxes et versements assimilés			7 275	12,19			7 275	N/S			
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			2	0,00	45	0,09	-43	-95,55			
Total des charges d'exploitation (II)			117 644	197,12	1 233 809	N/S	-1 116 165	-90,45			
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			171 529	287,40	62 288	131,45	109 241	175,38			
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			171 529	287,40	62 288	131,45	109 241	175,38			
Différences négatives de change											
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements											
Total des charges financières (VI)			171 529	287,40	62 288	131,45	109 241	175,38			
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-171 529	-287,39	-62 288	-131,44	-109 241	-175,37			
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 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)						
<i>Total des Produits (I+III+V+VII)</i>	289 174	484,52	1 296 097	N/S	-1 006 923	-77,68
<i>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</i>	289 174	484,52	1 296 097	N/S	-1 006 923	-77,68
RÉSULTAT NET						
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 5 500 504,01 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 0,00 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

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

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 :

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 5 092 691 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 complémentaires pour donner une image fidèle

1. Prise d'honoraires par P2i :

Sur un projet standard P2i, le montant de 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.

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 - Autres impôts, taxes, versements et assimilés - Divers Groupe et associés Débiteurs divers Charges constatées d'avance	407 814	407 814	
TOTAL GENERAL	407 814	407 814	
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 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 Dette représentative de titres empruntés Produits constatés d'avance	2 032 022 2 394 077 1 072 791 614	2 032 022 2 394 077 1 072 791 614		
TOTAL GENERAL	5 499 504	5 499 504		
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	58 404
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 352
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	60 756