

2A BOUTIQUE HOTEL 2018

SARL au capital variable minimum de 10 €uros
Siège social : C/o PHALSBURG GESTION
4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE
RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885
(la « Société »)

Assemblée Générale Ordinaire Annuelle
du 30/06/2026

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

2A BOUTIQUE HOTEL 2018

SARL au capital variable minimum de 10 €uros
Siège social : C/o PHALSBURG GESTION
4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE
RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885
(la « Société »)

RAPPORT SPECIAL DE LA GERANCE

SUR LES CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L 223-19 DU CODE DU COMMERCE

EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 décembre 2025

Chers Associés,

En application des dispositions de l'article L 223-19 du code de commerce, nous portons ci-après à votre connaissance les conventions visées audit article, intervenues, poursuivies ou exécutées au cours de l'exercice écoulé, directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants, l'un de ses Associés ou d'autres sociétés dans lesquelles le gérant ou un Associé exercerait une fonction d'administration ou de direction.

Nous vous précisons qu'aucune convention visée à l'article L 223-19 du code de commerce n'est intervenue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

LE GERANT

Madame Isabelle VENZAL

En vertu d'une délégation de pouvoir de Monsieur Laurent GHELFI



2A BOUTIQUE HOTEL 2018

SARL au capital variable minimum de 10 €uros
Siège social : C/o PHALSBOURG GESTION
4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE
RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885
(la « Société »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 30/06/2026

Le 30/06/2026
A 19:00,

Les Associés, présents ou représentés, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire (« **Assemblée** » ou « **Assemblée Générale** ») au siège social de la Société PHALSBOURG GESTION, sis à Asnières-sur-Seine (92600), 29 quai Aulagnier, sur convocation de la gérance.

Il a été établi une feuille de présence, à laquelle ont été annexés les pouvoirs des Associés représentés par des mandataires, et qui a été émise par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance.

Madame Isabelle VENZAL, ayant reçu tous pouvoirs de Monsieur Laurent GHELFI, gérant de la Société, préside la séance (« **Présidente** » ou « **Présidente de Séance** »)

La Présidente de Séance constate que la feuille de présence, certifiée sincère et véritable, fait état de plus de la moitié des parts sociales des Associés et que l'Assemblée peut valablement délibérer.

La Présidente dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- ✓ Les copies des lettres de convocation,
- ✓ Le rapport spécial de la gérance sur les conventions visées à l'article L 223-19 du code de commerce,
- ✓ L'inventaire et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- ✓ Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée,
- ✓ Un exemplaire des statuts de la Société.

La Présidente déclare que ces mêmes documents prescrits par l'article R223-18 du code de commerce ont été mis à la disposition des Associés et que ces derniers ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions à la gérance, ce dont l'Assemblée lui donne acte.

Puis, la Présidente rappelle que l'ordre du jour de l'Assemblée est le suivant :

- ✓ Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- ✓ Quitus à la gérance,
- ✓ Lecture et approbation du rapport spécial de la gérance sur les conventions visées à l'article L 223-19 du code de commerce,
- ✓ Approbation du montant des charges et dépenses visées à l'article 39-4 du code général des impôts,
- ✓ Affectation du résultat de l'exercice,
- ✓ Questions diverses,
- ✓ Pouvoirs pour les formalités.

La Présidente rappelle que l'objet de la Société est la réalisation d'opérations dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement en Outre-mer.

Puis, il est donné lecture du rapport spécial de la gérance.

Enfin, la discussion est ouverte. Diverses observations sont échangées et personne ne demandant plus la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

✓

2A BOUTIQUE HOTEL 2018

SARL au capital variable minimum de 10 €uros
Siège social : C/o PHALSBURG GESTION
4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE
RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885
(la « Société »)

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes annuels afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2025, les approuve tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations qui y sont traduites.

L'Assemblée Générale donne, en conséquence, quitus au gérant de la Société au titre de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la gérance sur les conventions visées à l'article L 223-19 du code de commerce, prend acte de l'absence de telles conventions.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant en application de l'article 223 quater du code général des impôts, constate qu'aucune somme concernant les dépenses et charges visées à l'article 39-4 du code général des impôts n'a été réintégrée dans les résultats de l'exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 d'un montant de 10 euros au compte « Report à Nouveau ».

Dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, il est précisé qu'aucune distribution de dividendes n'a eu lieu depuis la constitution de la Société.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la gérance et les Associés.

Associés

*Associés dont le nom figure sur la feuille de présence qui demeurera annexée au présent procès-verbal,
Tous représentés par Madame Isabelle VENZAL en vertu de la faculté de substitution prévue dans le pouvoir*

La Présidente de Séance

Madame Isabelle VENZAL

2A BOUTIQUE HOTEL 2018



SARL au capital variable minimum de 10 €uros
Siège social : C/o PHALSBURG GESTION
4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE
RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885
(la « Société »)

Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

2A BOUTIQUE HOTEL 2018

Bilan détaillé

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions	3 533 655		3 533 655	3 533 655
Amortissements des Constructions		1 002 608	-1 002 608	-751 956
Constructions	3 533 655	1 002 608	2 531 047	2 781 699
Immobilisations financières				
Total actif immobilisé (III)	3 533 655	1 002 608	2 531 047	2 781 699
Stocks et en-cours				
Créances				
Clients	10 652		10 652	10 653
Clients - factures à établir	168 000		168 000	144 000
Clients et comptes rattachés	178 652		178 652	154 653
Autres comptes débiteurs/créditeurs	37 256		37 256	37 256
Autres créances	37 256		37 256	37 256
Valeurs mobilières de placement				
Total actif circulant (IV)	215 909		215 909	191 909
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	3 749 564	1 002 608	2 746 956	2 973 608

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital souscrit-appelé, versé	695 410	695 410
Capital (dont versé ...)	695 410	695 410
Réserves		
Report à nouveau débiteur	-225 072	-225 072
Report à nouveau	-225 072	-225 072
Résultat de l'exercice	10	
Total capitaux propres (I)	470 348	470 338
Total autres fonds propres (I bis)		
Total des provisions (II)		
Banque BT	4	13
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	4	13
Gage Espèces	39 800	39 800
Crédit vendeur	1 844 429	2 095 081
Crédit relais tva	23 432	23 432
Emprunts et dettes financières diverses	1 907 661	2 158 313
Fournisseurs - fact. non parvenues	168 000	144 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 000	144 000
TVA déductible s/immobilisations		
TVA collectée	10 651	10 651
TVA à régulariser	17 308	17 308
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	27 958	27 959
Dettes fiscales et sociales	27 958	27 959
Associés - comptes courants	172 985	172 985
Autres dettes	172 985	172 985
Total des dettes (III)	2 276 608	2 503 270
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	2 746 956	2 973 608

2A BOUTIQUE HOTEL 2018



SARL au capital variable minimum de 10 €uros
Siège social : C/o PHALSBURG GESTION
4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE
RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885
(la « Société »)

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

2A BOUTIQUE HOTEL 2018

Compte de résultat détaillé

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Produits d'exploitation						
Loyers VdS	250 652	89,69	250 652	91,26		
Loyers BaC VdS	28 827	10,31	24 000	8,74	4 827	20,11
Production vendue	279 479	100,00	274 652	100,00	4 827	1,76
Montant net du chiffre d'affaires	279 479	100,00	274 652	100,00	4 827	1,76
Total des produits d'exploitation (I)	279 479	100,00	274 652	100,00	4 827	1,76
Charges d'exploitation						
Locations	24 000	8,59	24 000	8,74		
Frais bancaires	-10				-10	NS
Autres achats & charges externes	23 990	8,58	24 000	8,74	-10	-0,04
Taxes foncières	4 827	1,73			4 827	
Impôts, taxes et vers. assim.	4 827	1,73			4 827	
Dotations aux amort. et aux dépréciations	250 652	89,69	250 652	91,26		
Dot. amort. s'immobil. corporel.	250 652	89,69	250 652	91,26		
Sur immob. : dotations aux amort.	250 652	89,69	250 652	91,26		
Total des charges d'exploitation (II)	279 469	100,00	274 652	100,00	4 817	1,75
Resultat d'exploitation (I - II)	10				10	NS
Quote-part sur op. faites en commun						
Produits financiers						
Total des produits financiers (V)						
Charges financières						
Total des charges financières (VI)						
Resultat financier (V - VI)						
Resultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	10				10	NS
Resultat exceptionnel (VII - VIII)						
Total des produits (I + III + V + VII)	279 479	100,00	274 652	100,00	4 827	1,76
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	279 469	100,00	274 652	100,00	4 817	1,75
RESULTAT DE L'EXERCICE	10				10	NS