

44038 ORVAULT DE DION
Société à responsabilité limitée au capital de 1000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
908 615 289 R.C.S. Angers
(la « Société »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 19 JUIN 2026**

**APPROBATION DES COMPTES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2025
AFFECTATION DU RESULTAT**

DEUXIEME DECISION
Affectation du résultat de l'exercice

L'Associé unique, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font apparaître une perte de 596 175,00 €, approuve la proposition du Gérant et décide de l'affecter de la manière suivante :

Origine

Perte de l'exercice -596 175,00 €

Affectation

Au compte « Report à nouveau » -596 175,00 €

Compte tenu de cette affectation :

- le compte « Report à nouveau » ressortirait à -596 882 €,
- les capitaux propres de la Société s'élèveraient à -595 882 €.

Le résultat de l'exercice ne permet pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, qui demeurent donc inférieurs à la moitié du capital social.

L'Associé unique prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'il n'y a pas eu lieu à distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

Certifié conforme
Monsieur Gilles Madre, Gérant

Gilles Madre

44038 ORVAULT DE DION

Société à responsabilité limitée au capital de 1 000 Euros
Siège social : 83 boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
908 615 289 R.C.S. Angers

COMPTES ANNUELS CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Copie certifiée conforme à l'original

Gilles Madre

✓ Certifié par  yousign

Le Gérant

COMPTES ANNUELS

S.C.C.V. 44038 ORVAULT DE DION

BILAN ACTIF ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Présenté en Euros

Edité le 27/04/2026

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)			
		Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé	(I)						
Frais d'établissement	(II)						
Immobilisations incorporelles							
Frais de développement							
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions							
Installations techniques, matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes							
Immobilisations financières							
Participations évaluées selon mise en équivalence							
Participation							
Créances rattachées à des participations							
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
Total de l'actif immobilisé (III)							
Stocks et en-cours							
Matières premières et autres approvisionnements							
En cours de production		5 000 000		5 000 000	97,40		
Produits finis							
Marchandises							
Avances & acomptes versés sur commandes							
Créances							
Créances clients et comptes rattachés						6 349 020	97,94
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs							
. Personnel							
. Organismes sociaux							
. Etat, impôts sur les bénéfices							
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		122 789		122 789	2,39	132 560	2,04
. Autres		2 381		2 381	0,05	745	0,01
Charges constatées d'avance		8 076		8 076	0,16		
Capital souscrit et appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
. Actions propres							
. Autres titres							
Instruments financiers à terme et jetons détenus							
Disponibilités							
Total de l'actif circulant (IV)		5 133 246		5 133 246	100,00	6 482 325	100,00

Fiduciaire Audit Conseil

S.C.C.V. 44038 ORVAULT DE DION

BILAN ACTIF ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Présenté en Euros

Edité le 27/04/2026

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Frais d'émission des emprunts (V)						
Primes de remboursement des emprunts (VI)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (VII)						
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)	5 133 246		5 133 246	100,00	6 482 325	100,00

Fiduciaire Audit Conseil

S.C.C.V. 44038 ORVAULT DE DION

BILAN PASSIF ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Présenté en Euros

Edité le 27/04/2026

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital (dont versé :)	1 000	0,02	1 000	0,02
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-707	-0,00		
Résultat de l'exercice	-596 175	-11,60	-707	-0,00
Résultat de l'exercice précédent à affecter				
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	-595 882	-11,60	293	0,00
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS (II)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 118 884	41,28	2 002 879	30,90
Emprunts et dettes financières diverses			2 629 773	40,57
Instruments financiers à terme				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	736 420	14,35	738 652	11,39
Dettes fiscales et sociales	106 854	2,08	1 110 728	17,13
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	2 766 969	53,90		
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES (III)	5 729 128	111,61	6 482 032	100,00
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)				
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I à IV)	5 133 246	100,00	6 482 325	100,00

Fiduciaire Audit Conseil

S.C.C.V. 44038 ORVAULT DE DION
COMPTES DE RÉSULTAT ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Présenté en Euros

Edité le 27/04/2026

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
	Total	%	Total	%	Variation	%
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises						
Production vendue	-5 290 850	100,00	357 716	100,00	-5 648 566	N/S
Montant net du chiffre d'affaires	-5 290 850	100,00	357 716	100,00	-5 648 566	N/S
Production stockée	5 000 000	-94,49			5 000 000	N/S
Production immobilisée						
Subventions						
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions						
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			3	0,00	-3	-100,00
Total des produits d'exploitation (I)	-290 851	5,50	357 719	100,00	-648 570	-181,30
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises						
Variation de stocks			1 840	0,51	-1 840	-100,00
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stocks						
Autres achats et charges externes (1)	131 018	-2,47	160 146	44,77	-29 128	-18,18
Impôts, taxes et versements assimilés	50 238	-0,94	47 761	13,35	2 477	5,19
Salaires						
Cotisations sociales						
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	4 058	-0,07			4 058	N/S
Autres charges						
Total des charges d'exploitation (II)	185 314	-3,49	209 747	58,64	-24 433	-11,64
(1) Y compris :						
Redevances de crédit-bail mobilier						
Redevances de crédit-bail immobilier						
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-476 164	9,00	147 971	41,37	-624 135	-421,79
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers :						
De participation (2)						
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur dépréciations et provisions						
Différences positives de change						
Produits des cessions d'immobilisations financières						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie						
Total des produits financiers (V)						
Charges financières :						
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions						
Intérêts et charges assimilées (3)	120 011	-2,26	143 257	40,05	-23 246	-16,22

Fiduciaire Audit Conseil

S.C.C.V. 44038 ORVAULT DE DION
COMPTES DE RÉSULTAT ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Présenté en Euros

Edité le 27/04/2026

COMPTES DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Différences négatives de change						
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
Total des charges financières (VI)	120 011	-2,26	143 257	40,05	-23 246	-16,22
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-120 011	2,27	-143 257	-40,04	23 246	16,23
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	-596 175	11,27	4 714	1,32	-600 889	N/S
Produits exceptionnels						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles			4 714	1,32	-4 714	-100,00
Total des charges exceptionnelles (VIII)			4 714	1,32	-4 714	-100,00
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			-4 714	-1,31	4 714	-100,00
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)			707	0,20	-707	-100,00
Total des Produits (I+III+V+VII)	-290 851	5,50	357 719	100,00	-648 570	-181,30
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	305 324	-5,76	358 426	100,20	-53 102	-14,81
BENEFICE OU PERTE	-596 175	11,27	-707	-0,19	-595 468	N/S
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
(2) Dont produits concernant les entités liées						
(3) Dont intérêts concernant les entités liées						

Fiduciaire Audit Conseil

ANNEXE

ANNEXE

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 présente un total de 5 133 245,87 Euros.

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dégage un résultat de -596 175,00 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance

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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de réglementation comptable - Modernisation des états financiers (ANC n° 2022 06).

Conformément au règlement ANC n° 2022 06 relatif à la modernisation des états financiers (homologué par arrêté du 26 décembre 2023, publié au Journal officiel du 30 décembre 2023), la SARL Orvault de Dion applique pour la première fois ce texte à l'exercice ouvert au 1er janvier 2025 qui modifie le PCG et introduit notamment une nouvelle définition du résultat exceptionnel, la suppression de la technique des transferts de charges et de nouveaux modèles de bilan, compte de résultat et tableaux d'annexe.

Cette première application constitue un changement de réglementation comptable. Son application est prospective ; les comparatifs N 1 sont reclassés pour refléter les nouveaux modèles, les états publiés au titre de l'exercice précédent étant présentés séparément en annexe lorsqu'il existe des reclassements. Ces reclassements sont sans effet sur le résultat net et les capitaux propres N-1.

Les états financiers publiés au titre de l'exercice précédent sont présentés séparément en annexes. Conformément aux articles 831-2 et 831-3 du PCG, l'impact de ce changement de réglementation sur les principaux postes affectés est décrit ci-après : il n'y a pas d'impact sur la présentation des comptes.

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 4 999 999,77 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 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 échéances des créances 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	122 789	122 789	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 381	2 381	
Charges constatées d'avance	8 076	8 076	
TOTAL GENERAL	133 246	133 246	
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	2 118 884	2 118 884		
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	736 420	736 420		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	707	707		
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	106 147	106 147		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 766 969	2 766 969		
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	5 729 128	5 729 128		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	2 381
TOTAL	2 381

Charges à payer et avoirs à établir

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 Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	120 011 2 052 106 147
TOTAL	228 210

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	8 076	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	8 076	