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 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 1 880 791 €, approuve la proposition du Gérant et décide de l'affecter de la manière suivante :

Origine
Perte de l'exercice ..... -1 880 791,00 €

Affectation
En totalité au compte « Report à nouveau » ..... -1 880 791,00 €

Compte tenu de cette affectation :
- le solde du compte « Report à nouveau » sera de -1 880 791 €,
- les capitaux propres de la Société seront de -1 879 791 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé unique prend également acte qu'aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des trois premiers exercices.

***

Certifié conforme
Monsieur Gilles Madre, Gérant

Gilles Madre

Certifié par yousign

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 2025

Copie certifiée conforme à l'original

Gilles Madre

Certifié par yousign

Le Gérant

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

S.A.R.L. 38004 HUEZ PAGANON

BILAN ACTIF ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 — Présenté en Euros — Edité le 07/05/2026

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	3 400 000		3 400 000	89,47	5 092 691	92,59
Produits finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Créances						
Créances clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	399 793		399 793	10,52	407 814	7,41
. Autres						
Charges constatées d'avance	416		416	0,01		
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)	***3 800 209***		***3 800 209***	100,00	***5 500 504***	100,00

Fiduciaire Audit Conseil

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

S.A.R.L. 38004 HUEZ PAGANON

BILAN ACTIF ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 — Présenté en Euros — Edité le 07/05/2026

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)		***3 800 209***		***3 800 209***	100,00	***5 500 504***	100,00

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

S.A.R.L. 38004 HUEZ PAGANON

BILAN PASSIF ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 Présenté en Euros Edité le 07/05/2026

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital (dont versé : 1 000)	**1 000**	0,03	**1 000**	0,02
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	***-1 880 791***	-49,48		
Résultat de l'exercice précédent à affecter				
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	***-1 879 791***	-49,46	***1 000***	0,02
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	2 144 576	56,43	2 032 022	36,94
Emprunts et dettes financières diverses			1 072 791	19,50
Instruments financiers à terme				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 403 520	63,25	2 394 077	43,52
Dettes fiscales et sociales	645	0,02		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	1 131 260	29,77	614	0,01
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES (III)	***5 680 000***	149,47	***5 499 504***	99,98
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)				
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I à IV)	***3 800 209***	100,00	***5 500 504***	100,00

Fiduciaire Audit Conseil

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

S.A.R.L. 38004 HUEZ PAGANON

COMPTE DE RÉSULTAT ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 Présenté en Euros Edité le 07/05/2026

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			59 682	100,00	-59 682	-100,00
Montant net du chiffre d'affaires			**59 682**	100,00	**-59 682**	-100,00
Production stockée	-1 692 691	100,00	229 492	384,52	-1 922 183	-837,57
Production immobilisée						
Subventions						
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions						
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits						
Total des produits d'exploitation (I)	***-1 692 691***	100,00	***289 174***	484,52	***-1 981 865***	-685,34
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises						
Variation de stocks						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			384	0,64	-384	-100,00
Variation de stocks						
Autres achats et charges externes (1)	25 076	-1,47	109 983	184,28	-84 907	-77,19
Impôts, taxes et versements assimilés	7 259	-0,42	7 275	12,19	-16	-0,21
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						
Autres charges	0	0,00	2	0,00	-2	-100,00
Total des charges d'exploitation (II)	***32 335***	-1,90	***117 644***	197,12	***-85 309***	-72,50
(1) Y compris :						
Redevances de crédit-bail mobilier						
Redevances de crédit-bail immobilier						
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**-1 725 026**	101,91	**171 529**	287,40	**-1 896 555**	N/S
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)	155 765	-9,19	171 529	287,40	-15 764	-9,18

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

S.A.R.L. 38004 HUEZ PAGANON

COMPTE DE RÉSULTAT ANC2022-06

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 Présenté en Euros Edité le 07/05/2026

COMPTE 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 mobilères placements						
Total des charges financières (VI)	***155 765***	-9,19	***171 529***	287,40	***-15 764***	-9,18
2. RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	**-155 765**	9,20	**-171 529**	-287,39	**15 764**	9,19
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	**-1 880 791**	111,11			**-1 880 791**	N/S
Produits exceptionnels						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	***-1 692 691***	100,00	***289 174***	484,52	***-1 981 865***	-685,34
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	***188 100***	-11,10	***289 174***	484,52	***-101 074***	-34,94
BENEFICE OU PERTE	**-1 880 791** *Perte*	111,11			**-1 880 791**	N/S
(2) Dont produits concernant les entités liées						
(3) Dont intérêts concernant les entités liées						

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

ANNEXE

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

ANNEXE

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 présente un total de 3 800 209,20 Euros.

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dégage un résultat de -1 880 791,00 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.

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

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
- Charges et produits constatés d'avance

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la règlementation 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 société SARL HUEZ PAGANON 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 3 399 999,80 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.

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

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.

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

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	399 793	399 793	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	416	416	
TOTAL GENERAL	**400 209**	**400 209**	
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	2 144 576	2 144 576		
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 403 520	2 403 520		
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	645	645		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 130 646	1 130 646		
Autres dettes	614	614		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	**5 680 000**	**5 680 000**		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

Emprunts et dettes contractés auprès des associés		

Docusign Envelope ID: A388C27E-B085-81E2-821B-A725A79F0EF1

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	49 097
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 052
Dettes fiscales et sociales	645
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	**51 794**

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	416	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	**416**	

Commentaires :