



RCS : GAP

Code greffe : 0501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de GAP atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 00076

Numéro SIREN : 809 948 870

Nom ou dénomination : 2 C O IMMO

Ce dépôt a été enregistré le 12/07/2017 sous le numéro de dépôt 1992

SAS 2 CO IMMO

Chantemerle- le Serre d'Aigle
Place du téléphérique
05 330 Saint-Chaffrey



Comptes annuels au 31/12/2016

certifiés conformes à l'original.

SEMAPHORES Expertise

Bureau de Lyon

Le Green – 261 rue Garibaldi - 69003 LYON

Tél. 04 78 63 78 50 - Fax. 04 78 71 79 18

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de Rhône-Alpes

Siège Social : 20-24 Rue Martin Bernard 75013 PARIS

SA au capital de 943.605 € - 388.269.045 RCS PARIS

www.semaphores.fr

SOMMAIRE

INFORMATIONS	Pages
RAPPORT DE L'EXPERT COMPTABLE	1
BILAN	2
Bilan d'actif	3
Bilan de passif	4
Détail des comptes actifs	5
Détail des comptes passifs	6
COMPTE DE RESULTAT	8
Comptes de résultat	9
Détail des comptes de charges	11
GESTION	12
Détail des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)	13
ANNEXE	14
Faits caractéristiques	15
Règles et méthodes comptables	16
INFORMATION BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	19
Etats des immobilisations	20
Etat des amortissements	21
Etats des provisions et déficits	22
Etats des créances et dettes	23
Détail des charges à payer	24

RAPPORT DE L'EXPERT-COMPTABLE

Nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la SAS 2 CO IMMO relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2016, qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan	11 236 240,79 €
• Chiffre d'affaires	0 €
• Résultat net comptable :	-198 354,06 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts Comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Lyon, le 27 Mars 2017



François JACQUES

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2016 (12)	31/12/2015 (10)
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	1 089 184		1 089 184	
Constructions	9 802 659	15 944	9 786 715	
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				7 651 843
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	10 891 843	15 944	10 875 899	7 651 843
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				1 073
Autres créances	325 135		325 135	441 347
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	35 206		35 206	209 273
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	360 342		360 342	651 693
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 252 185	15 944	11 236 241	8 303 537

BILAN PASSIF

Rubriques		31/12/2016 (12)	31/12/2015 (10)
Capital social ou individuel (dont versé : 3 580 000)		3 580 000	3 580 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)			
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)			
Report à nouveau		(97 240)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		(198 354)	(97 240)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	CAPITAUX PROPRES	3 284 406	3 482 760
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
	PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		6 418 431	4 817 206
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 911	3 571
Dettes fiscales et sociales		174	
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		607 824	
Autres dettes		922 495	
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
	DETTES	7 951 835	4 820 777
Ecarts de conversion passif			
	TOTAL GENERAL	11 236 241	8 303 537

Résultat de l'exercice en centimes -198 354,06

Total du bilan en centimes 11 236 240,79

DETAIL DES COMPTES D'ACTIF

31/12/2016

IMMOBILISATIONS CORPORELLES		10 875 899
TERRAINS		
211100 Terrains nus		1 089 184
		1 089 184
CONSTRUCTIONS		
213100 Bâtiments		9 786 715
281310 Amort. batiments		9 802 659
		(15 944)
AUTRES CREANCES		325 135
ETAT ET COLLECTIVITES		
445662 TVA déductible sur bien et service		325 135
445830 remboursement credit de tva		421
445850 TVA non encore récupérable		223 095
445860 TVA sur Factures non parvenues		101 499
		120
TRESORERIE ET DIVERS		35 206
DISPONIBILITES		
512110 CA Compte courant		35 206
		35 206
TOTAL DES COMPTES D'ACTIF		11 236 241

DETAIL DES COMPTES DE PASSIF

31/12/2016

CAPITAUX PROPRES		3 284 406
CAPITAL		3 580 000
101300 Capital souscrit appelé, versé		3 580 000
REPORT A NOUVEAU		(97 240)
119000 Report à nouveau (débitéur)		(97 240)
RESULTAT DE L'EXERCICE		(198 354)
EMPRUNTS & DETTES ETAB. DE CREDIT		6 418 431
EMPRUNTS		6 418 431
164100 Emprunt CA 6800k_ n° 300193		6 281 368
168800 Intérêts courus		137 062
FOURNISSEURS		2 911
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		1 171
401000 Fournisseurs		1 171
FOURNISSEURS FACT. NON PARVENUES		1 741
408000 Fournisseurs - fact. non parvenues		1 741
DETTES FISCALES ET SOCIALES		174
ETAT ET COLLECTIVITES		174
448600 Etat - Autres charges à payer		174
DETTES SUR IMMOBILISATIONS		607 824
FOURNISSEURS IMMOBILISATIONS		607 824
404000 Fournisseurs d'immobilisations		607 824

DETAIL DES COMPTES DE PASSIF (suite)

31/12/2016

AUTRES DETTES		922 495
ASSOCIES COMPTES COURANTS		922 495
455100 Associé Compte courant CDC		450 800
455200 Associé - Compte courant Oasis		55 200
455300 Associé - compte courant CDA		414 000
455800 Associés CC - Intérêts courus		2 495
TOTAL DES COMPTES DE PASSIF		11 236 241

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2016 (12)	31/12/2015 (10)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			201	
PRODUITS D'EXPLOITATION			201	
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			15 985 1 482	30 108
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			15 944 0	
CHARGES D'EXPLOITATION			33 411	30 108
RESULTAT D'EXPLOITATION			(33 211)	(30 108)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			165 143	67 132
CHARGES FINANCIERES			165 143	67 132
RESULTAT FINANCIER			(165 143)	(67 132)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(198 354)	(97 240)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>		<i>31/12/2016 (12)</i>	<i>31/12/2015 (10)</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS		201	
TOTAL DES CHARGES		198 555	97 240
BENEFICE OU PERTE		(198 354)	(97 240)

DETAIL DES COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES

31/12/2016

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		201
REPRISES AMORT DEPREC PROV TRANSF CHARGE		201
791000 Transferts de charges exploitation		201
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES		(15 985)
REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES		(6 422)
622600 Honoraires comptable		(3 902)
622610 Honoraire CAC		(2 520)
SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES		(9 563)
627800 Autres frais et commissions		(9 563)
IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES		(1 482)
AUTRES IMPOTS ET TAXES		(1 482)
635110 CFE		(174)
635120 Taxe Foncière		(1 308)
DOTATIONS D'EXPLOITATION		(15 944)
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS		(15 944)
681120 Dot/amort. immob. corporelles		(15 944)
AUTRES CHARGES		
CHARGES DIV DE GESTION COURANTE		
658000 Charges de gestion courante		
CHARGES FINANCIERES		(165 143)
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		(165 143)
661000 Charges d'intérêts		(163 320)
661600 Agios		(1 823)
RESULTAT		(198 354)

	GESTION
--	----------------

DETAIL DES COMPTES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

31/12/2016

		(198 354)
MARGE CIALE + CONS PROVENCE TIERS		
622600 Honoraires comptable		(15 985)
622610 Honoraire CAC		(3 902)
627800 Autres frais et commissions		(2 520)
		(9 563)
IMPOTS TAXES, VERSEMNTS ASSIMILES		
635110 CFE		(1 482)
635120 Taxe Foncière		(174)
		(1 308)
REPRISES s/CHARGES, TRANSFERTS		
791000 Transferts de charges exploitation		201
		201
DOTATIONS AMORTISSMNTS DEPREC PROVISIONS		
681120 Dot/amort. immob. corporelles		(15 944)
		(15 944)
AUTRES CHARGES		
658000 Charges de gestion courante		
CHARGES FINANCIERES		
661000 Charges d'intérêts		(165 143)
661600 Agios		(163 320)
		(1 823)
RESULTAT		(198 354)

	ANNEXE
--	---------------

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La SAS 2 CO IMMO a été créée le 19 février 2015 et immatriculée le 3 mars 2015 au RCS de Gap sous le numéro 809 948 870.

La société a notamment pour objet :

- L'acquisition aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme situé à Villeneuve La Salle Les Alpes (Hautes-Alpes)
- L'exploitation dudit immeuble par sa mise en location aux termes de baux.

Dans ce cadre, elle a signé un acte authentique de VEFA. Au 10 Mars 2015, pour un montant estimé de 10 800 000€ HT. L'immobilisation a été livrée le 13 Décembre 2016, et elle est évaluée de la façon suivante :

- 1 089 184,35 € pour le terrain ;
- 9 802 659,10 € pour le bâtiment.

Le financement de l'acquisition se présente comme suit :

- Emprunt : 6 800 000€
- Fonds propres : 4 000 000€

Lors de la constitution de la société, il a été fait l'apport de la somme de trois millions cinq cent quatre-vingt mille euros (3 580 000€). Le capital social est entièrement libéré au 31 décembre 2015.

La société a fait appel à une avance en compte courant en Octobre 2016. Les montants versés sont les suivants :

- La CDC a versé 450 800 €
- La CDA a versé 414 000 €
- Oasis Groupe a versé 55 200€ ;

Le montant maximal des engagements en avances en comptes courant pour chacun des Associés est atteint au 31 Décembre 2016. La somme versé est bloquée jusqu'au 5 Mars 2020.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées 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 comptes arrêtés au 31 décembre 2016 ont été établis dans le respect de la réglementation comptable en vigueur et notamment de l'ANC 2014-03.

1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- Leur prix d'achat (y compris droits de publications et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
- des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,
- le cas échéant de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elles sont situées.

Au 13/12/2016, la société a procédé au versement de l'acompte 8 de VEFA correspondant à l'achèvement et livraison du bien.

Au 13/12/2016, la construction en cours a été livrée.

2. AMORTISSEMENTS

Les amortissements sur immobilisation s'élevèrent à 15 944,45€ en 2016. L'ensemble immobilier est amorti selon la méthode par composants.

Composants	Vestibulation	Valorisation	Durées réelles d'utilisation
Terrain	10%	1 089 184,35 €	N/A
Toiture	10%	1 089 184,35 €	25 ans
Installations électriques	5%	544 592,17 €	25 ans
Étanchéité	5%	544 592,17 €	15 ans
Ascenseurs	2%	217 836,87 €	15 ans
Agencements intérieurs	8%	871 347,48 €	15 ans
Structure (gros œuvre)	60%	6 535 106,07 €	40 ans
Total immeuble	100%	10 891 843,45	Durée d'usage : 40 ans

3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Rubriques	Nombre de parts sociales	Valeur unitaire	TOTAL
- Capital social	3 580 000	1 €	3 580 000 €
Totaux	3 580 000	1 €	500 000 €

4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
- Capital social	-	3 580 000		3 580 000
- Réserve légale	-			-
- Report à nouveau	-	97 240		97 240
- Résultat de l'exercice	97 240	198 354	97 240	198 354
Totaux	97 240	3 284 406	97 240	3 284 406

5. EMPRUNTS

Caractéristiques	Montant de l'emprunt	Taux PLS variable	Durée de l'emprunt		Montant de l'emprunt au 31/12/2016
			Durée	Date de début	
Emprunt Vefa Résidence Le Sporting	6 800 000 €	3,00%	264 mois	01/03/2016	6 281 368 €
Totaux	6 800 000 €				6 281 368 €

Garanties : Cession Dailly notifiée

6. ENGAGEMENTS DONNES

Dans le cadre de l'acte authentique de VEFA, les engagements donnés sont :

- Garantie de privilège de prêteur de deniers :
 - o pour le prêteur, à concurrence du principal, des intérêts et accessoires, conformément aux dispositions de l'article 2374 – 2° du code civil
- Affectation hypothécaire sur l'immeuble :
 - o Cinq millions trois cent quatre-vingt-dix-sept mille neuf cent vingt-six euros et soixante-deux centimes (5 397 926,62€) en hypothèque de premier rang pour la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence.
- Cession de créances sur les loyers (loi Dailly)
 - o Le prêt est garanti par des créances nées et cédées au prêteur dans le cadre des dispositions des articles L 313.23 et L 313.24 du code Monétaire et Financier.
- Clause de maintien de l'actionariat
 - o La société s'est engagée à maintenir la participation de ses actionnaires pendant toute la durée du prêt :
 - Caisse des Dépôts et consignations au pourcentage minimum de 49%
 - Compagnies des Alpes au pourcentage minimum de 45%
 - Société OASIS Groupe au pourcentage minimum de 6%
- Nantissement des actions pour le prêteur
- Privilège de vendeur
 - o action résolutoire, le bien demeurera affecté par privilège spécial de rang 2, au vendeur jusqu'au dernier versement de la partie du prix payable à terme.

7. ENGAGEMENTS RECUS

Engagement de vente en l'état futur d'achèvement

Par l'acte de VEFA, le vendeur s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, envers l'acquéreur (SAS 2 CO IMMO), pour les biens concernés, conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

Rubriques		Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				1 089 184
	<i>Dont composants</i>			
Constructions sur sol propre				9 802 659
Constructions sur sol d'autrui				
Const. Install. générales, agencements, aménagements				
Install. techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		7 651 843		2 733 480
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		7 651 843		13 625 323
Participations évaluées par mise en équivalence Autres participations Autres titres immobilisés Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
TOTAL GENERAL		7 651 843		13 625 323

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains			1 089 184	
Constructions sur sol propre			9 802 659	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		10 385 323		
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		10 385 323	10 891 843	
Participations évaluées par mise équivalence Autres participations Autres titres immobilisés Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
TOTAL GENERAL		10 385 323	10 891 843	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre		15 944		15 944
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		15 944		15 944
TOTAL GENERAL		15 944		15 944

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS				
TOTAL GENERAL				
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

CREANCES ET DETTES

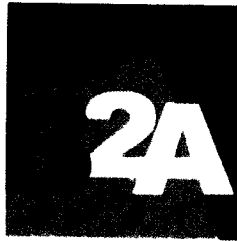
<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	325 135	325 135	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	325 135	325 135	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	6 418 431	178 734	1 023 962	5 215 734
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 911	2 911		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	174	174		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	607 824	607 824		
Groupe et associés	922 495		922 495	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	7 951 835	789 643	1 946 458	5 215 734
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 668 357			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2016

CHARGES A PAYER		141 472
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		137 062
168800 Intérêts courus		137 062
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		1 741
408000 Fournisseurs - fact. non parvenues		1 741
DETTES FISCALES ET SOCIALES		174
448600 Etat - Autres charges à payer		174
AUTRES DETTES		2 495
455800 Associés CC - Intérêts courus		2 495
TOTAL DES CHARGES A PAYER		141 472



EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES

SAS 2 CO IMMO
Chantemerle - Le Serre d'Aigle
Place du Téléphérique
05 330 SAINT-CHAFFREY

**RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

- 31 décembre 2016 -



SAS 2 CO IMMO

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos associés, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- * le contrôle des comptes annuels de la société 2 CO IMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- * la justification de nos appréciations ;
- * les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les lignes « Immobilisation corporelles – Terrains et Constructions » apparaissent à l'actif du bilan pour un montant net respectivement de 1 089 184 euros et 9 786 715 euros.

L'annexe, dans les paragraphes « Règles et méthodes comptables – Immobilisations corporelles et Amortissements », précise les méthodes d'évaluation et d'amortissement.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de cette approche.

Ces travaux n'ont pas révélé d'éléments de nature à remettre en cause l'évaluation du poste « Immobilisation corporelles » et la durée d'amortissement pratiquée.

Les appréciations que nous avons portées sur ces éléments s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de notre rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Grenoble, le 19 juin 2017

Le Commissaire aux Comptes

B2A



Gilles BOURGUIGNON

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2016 (12)	31/12/2015 (10)
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	1 089 184		1 089 184	
Constructions	9 802 659	15 944	9 786 715	
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				7 651 843
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	10 891 843	15 944	10 875 899	7 651 843
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				1 073
Autres créances	325 135		325 135	441 347
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	35 206		35 206	209 273
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	360 342		360 342	651 693
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 252 185	15 944	11 236 241	8 303 537

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2016 (12)</i>	<i>31/12/2015 (10)</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 3 580 000)	3 580 000	3 580 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	(97 240)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(198 354)	(97 240)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	3 284 406	3 482 760
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 418 431	4 817 206
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 911	3 571
Dettes fiscales et sociales	174	
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	607 824	
Autres dettes	922 495	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	7 951 835	4 820 777
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	11 236 241	8 303 537

Résultat de l'exercice en centimes -198 354.06

Total du bilan en centimes 11 236 240.79

COMPTES DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2016 (12)	31/12/2015 (10)
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges Autres produits			201	
PRODUITS D'EXPLOITATION			201	
Achats de marchandises (y compris droits de douane) Variation de stock (marchandises) Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane) Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			15 985 1 482	30 108
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Dotations aux provisions Autres charges			15 944 0	
CHARGES D'EXPLOITATION			33 411	30 108
RESULTAT D'EXPLOITATION			(33 211)	(30 108)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			165 143	67 132
CHARGES FINANCIERES			165 143	67 132
RESULTAT FINANCIER			(165 143)	(67 132)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(198 354)	(97 240)

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2016 (12)</i>	<i>31/12/2015 (10)</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	201	
TOTAL DES CHARGES	198 555	97 240
BENEFICE OU PERTE	(198 354)	(97 240)

ANNEXE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La SAS 2 CO IMMO a été créée le 19 février 2015 et immatriculée le 3 mars 2015 au RCS de Gap sous le numéro 809 948 870.

La société a notamment pour objet :

- L'acquisition aux termes d'une vente en l'état futur d'achèvement d'un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme situé à Villeneuve La Salle Les Alpes (Hautes-Alpes)
- L'exploitation dudit immeuble par sa mise en location aux termes de baux.

Dans ce cadre, elle a signé un acte authentique de VEFA. Au 10 Mars 2015, pour un montant estimé de 10 800 000€ HT. L'immobilisation a été livrée le 13 Décembre 2016, et elle est évaluée de la façon suivante :

- 1 089 184,35 € pour le terrain ;
- 9 802 659,10 € pour le bâtiment.

Le financement de l'acquisition se présente comme suit :

- Emprunt : 6 800 000€
- Fonds propres : 4 000 000€

Lors de la constitution de la société, il a été fait l'apport de la somme de trois millions cinq cent quatre-vingt mille euros (3 580 000€). Le capital social est entièrement libéré au 31 décembre 2015.

La société a fait appel à une avance en compte courant en Octobre 2016. Les montants versés sont les suivants :

- La CDC a versé 450 800 €
- La CDA a versé 414 000 €
- Oasis Groupe a versé 55 200€ ;

Le montant maximal des engagements en avances en comptes courant pour chacun des Associés est atteint au 31 Décembre 2016. La somme versé est bloquée jusqu'au 5 Mars 2020.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées 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 comptes arrêtés au 31 décembre 2016 ont été établis dans le respect de la réglementation comptable en vigueur et notamment de l'ANC 2014-03.

1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- Leur prix d'achat (y compris droits de publications et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
- des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,
- le cas échéant de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elles sont situées.

Au 13/12/2016, la société a procédé au versement de l'acompte 8 de VEFA correspondant à l'achèvement et livraison du bien.

Au 13/12/2016, la construction en cours a été livrée.

2. AMORTISSEMENTS

Les amortissements sur immobilisation s'élevèrent à 15 944,45€ en 2016. L'ensemble immobilier est amorti selon la méthode par composants.

Composants	Ventilation	Valorisation	Durées réelles d'utilisation
Terrain	10%	1 089 184,35 €	N/A
Toiture	10%	1 089 184,35 €	25 ans
Installations électriques	5%	544 592,17 €	25 ans
Étanchéité	5%	544 592,17 €	15 ans
Ascenseurs	2%	217 836,87 €	15 ans
Agencements intérieurs	8%	871 347,48 €	15 ans
Structure (gros œuvre)	60%	6 535 106,07 €	40 ans
Total immeuble	100%	10 891 843,45	Durée d'usage : 40 ans

3. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Rubriques	Nombre de parts sociales	Valeur unitaire	TOTAL
- Capital social	3 580 000	1 €	3 580 000 €
Totaux	3 580 000	1 €	500 000 €

4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
- Capital social	-	3 580 000		3 580 000
- Réserve légale	-			-
- Report à nouveau	-	97 240		97 240
- Résultat de l'exercice	97 240	198 354	97 240	198 354
Totaux	97 240	3 284 406	97 240	3 284 406

5. EMPRUNTS

Caractéristiques	Montant de l'emprunt	Taux PLS variable	Durée de l'emprunt		Montant de l'emprunt au 31/12/2016
			Durée	Date de début	
Emprunt Vefa Résidence Le Sporting	6 800 000 €	3,00%	264 mois	01/03/2016	6 281 368 €
Totaux	6 800 000 €				6 281 368 €

Garanties : Cession Dailly notifiée

6. ENGAGEMENTS DONNES

Dans le cadre de l'acte authentique de VEFA, les engagements donnés sont :

- Garantie de privilège de prêteur de deniers :
 - o pour le prêteur, à concurrence du principal, des intérêts et accessoires, conformément aux dispositions de l'article 2374 – 2° du code civil
- Affectation hypothécaire sur l'immeuble :
 - o Cinq millions trois cent quatre-vingt-dix-sept mille neuf cent vingt-six euros et soixante-deux centimes (5 397 926,62€) en hypothèque de premier rang pour la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence.
- Cession de créances sur les loyers (loi Dailly)
 - o Le prêt est garanti par des créances nées et cédées au prêteur dans le cadre des dispositions des articles L 313.23 et L 313.24 du code Monétaire et Financier.
- Clause de maintien de l'actionnariat
 - o La société s'est engagée à maintenir la participation de ses actionnaires pendant toute la durée du prêt :
 - Caisse des Dépôts et consignations au pourcentage minimum de 49%
 - Compagnies des Alpes au pourcentage minimum de 45%
 - Société OASIS Groupe au pourcentage minimum de 6%
- Nantissement des actions pour le prêteur
- Privilège de vendeur
 - o action résolutoire, le bien demeurera affecté par privilège spécial de rang 2, au vendeur jusqu'au dernier versement de la partie du prix payable à terme.

7. ENGAGEMENTS RECUS

Engagement de vente en l'état futur d'achèvement

Par l'acte de VEFA, le vendeur s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, envers l'acquéreur (SAS 2 CO IMMO), pour les biens concernés, conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**INFORMATIONS
BILAN ET RESULTAT**

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			1 089 184
Constructions sur sol propre			9 802 659
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agencements, aménagements			
Install. techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	7 651 843		2 733 480
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 651 843		13 625 323
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
TOTAL GENERAL	7 651 843		13 625 323

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains			1 089 184	
Constructions sur sol propre			9 802 659	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		10 385 323		
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		10 385 323	10 891 843	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
TOTAL GENERAL		10 385 323	10 891 843	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre		15 944		15 944
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencemnts, aménagnts				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements et aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		15 944		15 944
TOTAL GENERAL		15 944		15 944

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL. AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS				
TOTAL GENERAL				
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	325 135	325 135	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	325 135	325 135	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	6 418 431	178 734	1 023 962	5 215 734
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 911	2 911		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	174	174		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	607 824	607 824		
Groupe et associés	922 495		922 495	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	7 951 835	789 643	1 946 458	5 215 734
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 668 357			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2016

CHARGES A PAYER	141 472
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	137 062
168800 Intérêts courus	137 062
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	1 741
408000 Fournisseurs - fact. non parvenues	1 741
DETTES FISCALES ET SOCIALES	174
448600 Etat - Autres charges à payer	174
AUTRES DETTES	2 495
455800 Associés CC - Intérêts courus	2 495
TOTAL DES CHARGES A PAYER	141 472

SAS 2 CO IMMO
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 3 580 000 €
CHANTEMERLE LE SERRE D'AIGLE - PLACE DU TELEPHERIQUE
05330 ST CHAFFREY
RCS GAP 809 948 870

PROCES-VERBAL DE CONSULTATION ECRITE

L'an deux mille dix sept

Le 30 juin

SCV DOMAINE SKIABLE, représentée par Monsieur Patrick ARNAUD, agissant en qualité de Président de la Société 2 CO IMMO sus-désignée a établi le présent procès-verbal constatant le résultat de la consultation écrite effectuée par courrier électronique adressée à chaque associé et portant sur les points suivants :

- Rapport de gestion du Président sur l'activité de la société pendant l'exercice social clos le 31 décembre 2016 ;
- Approbation desdits comptes annuels et conventions ;
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.
- Quitus au Président ;
- Affectation du Résultat ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Commissaire aux Comptes a été avisé de cette consultation par courriel.

Les documents suivants ont été adressés aux associés :

- le rapport du Président ;
- le texte des résolutions ;
- un bulletin de vote.

3 associés ont adressé leur bulletin de vote dans le délai fixé par la lettre de consultation et ayant expiré le 30 Juin 2017, à savoir :

- CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS, propriétaire de 17 542 actions,
- COMPAGNIE DES ALPES, propriétaire de 16 110 actions,
- OASIS GROUPE, propriétaire de 2 148 actions,

Soit au total : 35 800 actions, sur les 35 800 actions émises par la Société.

En conséquence, lesdits associés qui réunissent la totalité des actions ont pu valablement exprimer leur vote.

Les bulletins de vote sont et demeureront annexés au présent procès-verbal.

CONSIGNATION DU RESULTAT DU VOTE

Les résolutions soumises à l'approbation des associés ont fait l'objet des votes ci-après consignés.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président sur la marche de la société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2016 et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels dudit exercice, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne au Président quitus de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des voix attachées aux actions émises par la Société.

En conséquence, la résolution a été adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate qu'aux termes du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, celui-ci n'a été avisé d'aucune convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos le 30 décembre 2016 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des voix attachées aux actions émises par la Société.

En conséquence, la résolution a été adoptée.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, approuvant la proposition du Président, décide de reporter à nouveau la perte de l'exercice qui s'élève à la somme de 198 354,06 euros.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des voix attachées aux actions émises par la Société.

En conséquence, la résolution a été adoptée.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du président procès-verbal, à l'effet d'accomplir toutes publicités, dépôts et formalités légales.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des voix attachées aux actions émises par la Société.

En conséquence, la résolution a été adoptée

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par le Président.

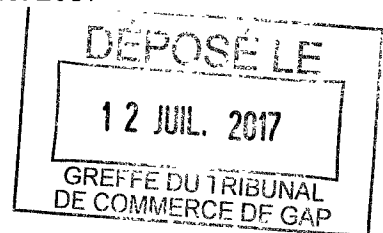
LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'M.P.' followed by a period.

Greffe du Tribunal de Commerce de GAP
Place Saint Arnoux
BP 140
05004 GAP

Lyon, le 10 juillet 2017

Nos réf. : GM/MDS-17.044
Objet : Dépôt des comptes sociaux



Madame, Monsieur,

Dans le cadre du dépôt des comptes sociaux du 31 décembre 2016 de la SAS 2 CO IMMO, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, les documents suivants :

- le bilan actif, passif ;
- le compte de résultat ;
- les annexes ;
- le procès-verbal de l'assemblée concernant la proposition d'affectation et la résolution votée de l'affectation du résultat ;
- le rapport du commissaire aux comptes ;
- ainsi qu'un chèque de 45,48 €.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Guillaume MAGNIES
Responsable de Mission

SÉMAPHORES Expertise

Bureau Immeuble le Green • 241 rue Garibaldi • 69422 Lyon cedex 3
TF • 33 (0)4 78 63 78 50 • FAX • 33 (0)4 78 71 79 18

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Rhône-Alpes

Siège social : 2/4 rue Hélène • 75017 Paris • TÉL • 33 (0)1 43 90 53 00 • FAX • 33 (0)1 43 90 53 32

SA au capital de 1 311 690 € • 388 269 045 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 10 388 269 045

LILLE • LYON • MARSEILLE • MONTPELLIER • NANTES • PARIS • ROUEN • TOULOUSE