

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 05/07/2022 sous le numéro de dépôt B2022/002683



EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES

S.A.S. 2 C O IMMO

Chantemerle Le Serre d'Aigle - Place du Téléphérique
05530 SAINT CHAFFREY

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 31 DECEMBRE 2021 -**



EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
S.A.S. 2 C O IMMO

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Aux associés,

Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2 C O IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Activité et faits caractéristiques - Evènements de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant l'incidence sur les comptes de l'exploitation partielle des biens immobiliers en raison de la poursuite de la crise liée à la pandémie COVID-19 sur l'exercice.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La ligne « Immobilisations corporelles – Terrains et Constructions » apparaît à l'actif du bilan pour un montant net de 9 187 663 euros.

L'annexe, dans les paragraphes «Règles et Méthodes comptables - 1.2 – Immobilisations corporelles et 1.3 - Amortissements », précisent 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la présidente.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Grenoble, le 14 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes

B2A



Gilles BOURGUIGNON

S.A.S. 2 C O IMMO

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
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	1 089 184
Constructions	9 802 659	1 704 180	8 098 479	8 436 126
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
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	1 704 180	9 187 663	9 525 310
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	681 625	427 668	253 957	301 823
Autres créances	296		296	592
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	254 229		254 229	350 947
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	936 150	427 668	508 482	653 362
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 827 993	2 131 848	9 696 145	10 178 672

Rubriques		31/12/2021	31/12/2020
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		(603 639)	(395 840)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		(205 579)	(207 799)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	CAPITAUX PROPRES	2 770 782	2 976 361
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		5 714 600	5 980 583
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		148 614	148 614
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 464	13 504
Dettes fiscales et sociales		113 132	86 490
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		944 552	973 120
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
	DETTES	6 925 363	7 202 311
Ecarts de conversion passif			
	TOTAL GENERAL	9 696 145	10 178 672

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	607 733		607 733	600 458
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	607 733		607 733	600 458
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			215 588	
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			823 321	600 458
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			15 889	12 926
Impôts, taxes et versements assimilés			40 991	41 063
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			337 647	337 647
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			427 668	215 588
Dotations aux provisions				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			822 194	607 224
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 127	-6 766
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			206 705	199 402
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			206 705	199 402
RESULTAT FINANCIER			-206 705	-199 402
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-205 579	-206 169

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
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		1 630
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 630
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-1 630
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	823 321	600 458
TOTAL DES CHARGES	1 028 900	808 257
BENEFICE OU PERTE	-205 579	-207 799

Annexes

Activité de la société

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 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.

Evénements de l'exercice

La crise liée à la pandémie COVID-19 s'est poursuivie sur l'exercice écoulé entraînant une exploitation partielle des biens par ODALYS. Par conséquent et afin de tenir compte de cette situation exceptionnelle, des négociations sont en cours entre les parties en vue de trouver un accord sur les loyers qui feront l'objet d'une remise. Dans cette attente et en l'absence d'une information précise, une provision a été constatée sur les loyers impayés

Désignation de la société : SAS 2CO IMMO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 9 696 145 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un déficit de 205 579 euros. Le déficit reportable est de 737 164 euros au 31/12/2021.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

1.1 - Règles Générales

Les comptes annuels sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables
- indépendance des exercices

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

1.2 - 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.

1.3 - Amortissements

Leur amortissement est calculé, selon le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

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

1.3 - Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

1.4 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond à la facturation des loyers, qui est comptabilisée en productions vendues de services.

1.5 - Engagements donnés

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 sept cent mille trois cent quarante neuf euros et un centime (5 700 349,01 euros - capital restant dû au 31.12.2021) 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 L313.23 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.

1.6 - Capitaux Propres

Capital social d'un montant de 3 580 000,00 euros décomposé en 35 800 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains	1 089 184		
Dont composants			
Constructions sur sol propre	9 802 659		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 891 843		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
TOTAL GENERAL	10 891 843		

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, agenc.				
Installations techn.,matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			10 891 843	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
TOTAL GENERAL			10 891 843	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 366 533	337 647		1 704 180
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 366 533	337 647		1 704 180
TOTAL GENERAL	1 366 533	337 647		1 704 180

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 établis.							
Fonds Cial							
Autres. INC.							
INCORPOREL.							
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				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
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	215 588	427 668	215 588	427 668
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	215 588	427 668	215 588	427 668
TOTAL GENERAL	215 588	427 668	215 588	427 668
Dotations et reprises d'exploitation		427 668	215 588	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux	513 201		513 201
Autres créances clients	168 424	168 424	
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	296	296	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	681 921	681 921	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
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	5 714 600	294 510	1 208 684	4 211 406
Emprunts et dettes financières divers	148 614		148 614	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 464	4 464		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	112 872	112 872		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	260	260		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	944 552	24 552	920 000	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 925 363	436 659	2 277 299	4 211 406
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	250 314			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
CHARGES A PAYER				
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
168800	INTERETS COURUS	14 250,87	29 920,27	-15 669,40
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		14 250,87	29 920,27	-15 669,40
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH				
408000	FACTURES NON PARVENUES	4 464,38	4 464,38	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		4 464,38	4 464,38	
AUTRES DETTES				
455800	ASSOCIES - INTERETS COURUS CC	24 552,12	53 120,22	-28 568,10
TOTAL AUTRES DETTES		24 552,12	53 120,22	-28 568,10
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
448600	ETAT CHARGES A PAYER	260,00	584,00	-324,00
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		260,00	584,00	-324,00
TOTAL CHARGES A PAYER		43 527,37	88 088,87	-44 561,50

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

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE CONSULTATION ECRITE DU 30 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux et le trente juin,

SCV DOMAINE SKIABLE, représentée par Monsieur Patrick ARNAUD, agissant en qualité de Président de la Société 2 CO IMMO sus-désignée (ci-après la « Société ») 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 :

- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, quitus au Président (**Première résolution**) ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (**Deuxième résolution**) ;
- Absence de convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce (**Troisième résolution**) ;
- Nomination d'un nouveau Président en remplacement du Président démissionnaire (**Quatrième résolution**) ;
- Approbation d'une franchise de loyer accordée à la société Odalys (**Cinquième résolution**) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (**Sixième résolution**).

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

Les documents suivants ont été adressés aux associés :

- Le texte des résolutions ;
- Un bulletin de vote ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et spécial ;

Le Président rappelle qu'en raison des seuils définis par la réglementation, il est dispensé d'avoir à établir un rapport de gestion ; en conséquence, le Président n'a pas remis de rapport de gestion aux associés.

Les trois associés ont adressé leur bulletin de vote dans le délai fixé par la lettre de consultation ayant expiré le 30 juin 2022, 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 ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

L'Assemblée générale ordinaire prend également acte que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ne comprennent ni dépenses ni charges non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du Code général des Impôts.

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

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître une perte de 205 578,72 €, décide d'affecter le résultat comme suit :

Perte de l'exercice	- 205 578,72 €
Dotations à la réserve légale	<u>0,00 €</u>
Solde après affectation à la réserve légale	- 205 578,72 €
Report à nouveau antérieur	<u>- 603 639,00 €</u>
Report à nouveau après affectation	- 809 217,72 €

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucune somme n'a été distribuée à titre de dividendes au titre des trois exercices précédents.

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, déclare l'approuver purement et simplement.

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 ordinaire, connaissance prise de la démission de la société SCV DOMAINES SKIABLES représentée par Monsieur Patrick ARNAUD, de ses fonctions de Président de la Société, décide à compter de ce jour, de nommer en remplacement la société COMPAGNIE DES ALPES (349 577 908 RCS Paris) représentée par son représentant permanent Monsieur Yariv ABEHSERA, en qualité de nouveau Président de la Société, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle amenée en 2025 à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

Dans les rapports avec les tiers, le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans les limites de l'objet social. Dans ses rapports avec les associés, le Président peut accomplir tous actes de direction, de gestion et d'administration de la Société, dans la limite de l'objet social.

Le Président ne percevra aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président de la Société jusqu'à décision contraire des associés.

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

[...]

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs aux PETITES AFFICHES, une marque de la société « LEXTENSO » dont le siège social est : La Grande Arche – Paroi nord - 1, Parvis de la Défense – 92044 Paris La Défense (RCS Nanterre 552 119 455) à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Gap et, en conséquence, de déposer toutes déclarations, pièces et justifications quelconques, en retirer tous récépissés, régler tous frais et droits à ce sujet, en retirer quittance.

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

[...]

Extrait certifié conforme
LE PRESIDENT





EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES

S.A.S. 2 C O IMMO

Chantemerle Le Serre d'Aigle - Place du Téléphérique
05530 SAINT CHAFFREY

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 31 DECEMBRE 2021 -**



EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
S.A.S. 2 C O IMMO

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Aux associés,

Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2 C O IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Activité et faits caractéristiques - Evènements de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant l'incidence sur les comptes de l'exploitation partielle des biens immobiliers en raison de la poursuite de la crise liée à la pandémie COVID-19 sur l'exercice.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La ligne « Immobilisations corporelles – Terrains et Constructions » apparaît à l'actif du bilan pour un montant net de 9 187 663 euros.

L'annexe, dans les paragraphes «Règles et Méthodes comptables - 1.2 – Immobilisations corporelles et 1.3 - Amortissements », précisent 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la présidente.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Grenoble, le 14 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes

B2A



Gilles BOURGUIGNON

S.A.S. 2 C O IMMO

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
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	1 089 184
Constructions	9 802 659	1 704 180	8 098 479	8 436 126
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
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	1 704 180	9 187 663	9 525 310
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	681 625	427 668	253 957	301 823
Autres créances	296		296	592
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	254 229		254 229	350 947
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	936 150	427 668	508 482	653 362
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 827 993	2 131 848	9 696 145	10 178 672

Rubriques		31/12/2021	31/12/2020
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		(603 639)	(395 840)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		(205 579)	(207 799)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	CAPITAUX PROPRES	2 770 782	2 976 361
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		5 714 600	5 980 583
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	148 614	148 614
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 464	13 504
Dettes fiscales et sociales		113 132	86 490
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		944 552	973 120
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
	DETTES	6 925 363	7 202 311
Ecarts de conversion passif			
	TOTAL GENERAL	9 696 145	10 178 672

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	607 733		607 733	600 458
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	607 733		607 733	600 458
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			215 588	
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			823 321	600 458
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			15 889	12 926
Impôts, taxes et versements assimilés			40 991	41 063
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			337 647	337 647
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			427 668	215 588
Dotations aux provisions				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			822 194	607 224
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 127	-6 766
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			206 705	199 402
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			206 705	199 402
RESULTAT FINANCIER			-206 705	-199 402
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-205 579	-206 169

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
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		1 630
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 630
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-1 630
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	823 321	600 458
TOTAL DES CHARGES	1 028 900	808 257
BENEFICE OU PERTE	-205 579	-207 799

Annexes

Activité de la société

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 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.

Evénements de l'exercice

La crise liée à la pandémie COVID-19 s'est poursuivie sur l'exercice écoulé entraînant une exploitation partielle des biens par ODALYS. Par conséquent et afin de tenir compte de cette situation exceptionnelle, des négociations sont en cours entre les parties en vue de trouver un accord sur les loyers qui feront l'objet d'une remise. Dans cette attente et en l'absence d'une information précise, une provision a été constatée sur les loyers impayés

Désignation de la société : SAS 2CO IMMO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 9 696 145 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un déficit de 205 579 euros. Le déficit reportable est de 737 164 euros au 31/12/2021.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

1.1 - Règles Générales

Les comptes annuels sont présentés conformément aux principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables
- indépendance des exercices

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée.

1.2 - 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.

1.3 - Amortissements

Leur amortissement est calculé, selon le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

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

1.3 - Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

1.4 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires correspond à la facturation des loyers, qui est comptabilisée en productions vendues de services.

1.5 - Engagements donnés

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 sept cent mille trois cent quarante neuf euros et un centime (5 700 349,01 euros - capital restant dû au 31.12.2021) 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 L313.23 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.

1.6 - Capitaux Propres

Capital social d'un montant de 3 580 000,00 euros décomposé en 35 800 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains	1 089 184		
Dont composants			
Constructions sur sol propre	9 802 659		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 891 843		
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
TOTAL GENERAL	10 891 843		

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, agenc.				
Installations techn.,matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			10 891 843	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
TOTAL GENERAL			10 891 843	

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 366 533	337 647		1 704 180
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agenc. et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 366 533	337 647		1 704 180
TOTAL GENERAL	1 366 533	337 647		1 704 180

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 établis.							
Fonds Cial							
Autres. INC.							
INCORPOREL.							
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				

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
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	215 588	427 668	215 588	427 668
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	215 588	427 668	215 588	427 668
TOTAL GENERAL	215 588	427 668	215 588	427 668
Dotations et reprises d'exploitation		427 668	215 588	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux	513 201		513 201
Autres créances clients	168 424	168 424	
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	296	296	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	681 921	681 921	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
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	5 714 600	294 510	1 208 684	4 211 406
Emprunts et dettes financières divers	148 614		148 614	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 464	4 464		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	112 872	112 872		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	260	260		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	944 552	24 552	920 000	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 925 363	436 659	2 277 299	4 211 406
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	250 314			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2021	31/12/2020	Ecart
CHARGES A PAYER				
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
168800	INTERETS COURUS	14 250,87	29 920,27	-15 669,40
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		14 250,87	29 920,27	-15 669,40
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH				
408000	FACTURES NON PARVENUES	4 464,38	4 464,38	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		4 464,38	4 464,38	
AUTRES DETTES				
455800	ASSOCIES - INTERETS COURUS CC	24 552,12	53 120,22	-28 568,10
TOTAL AUTRES DETTES		24 552,12	53 120,22	-28 568,10
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
448600	ETAT CHARGES A PAYER	260,00	584,00	-324,00
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		260,00	584,00	-324,00
TOTAL CHARGES A PAYER		43 527,37	88 088,87	-44 561,50