

Bordereau attestant l'exactitude des informations - GAP - 0501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 05/07/2024 - B2024/003036 - 2015 B 00076 - 809 948 870 - 2 C O IMMO

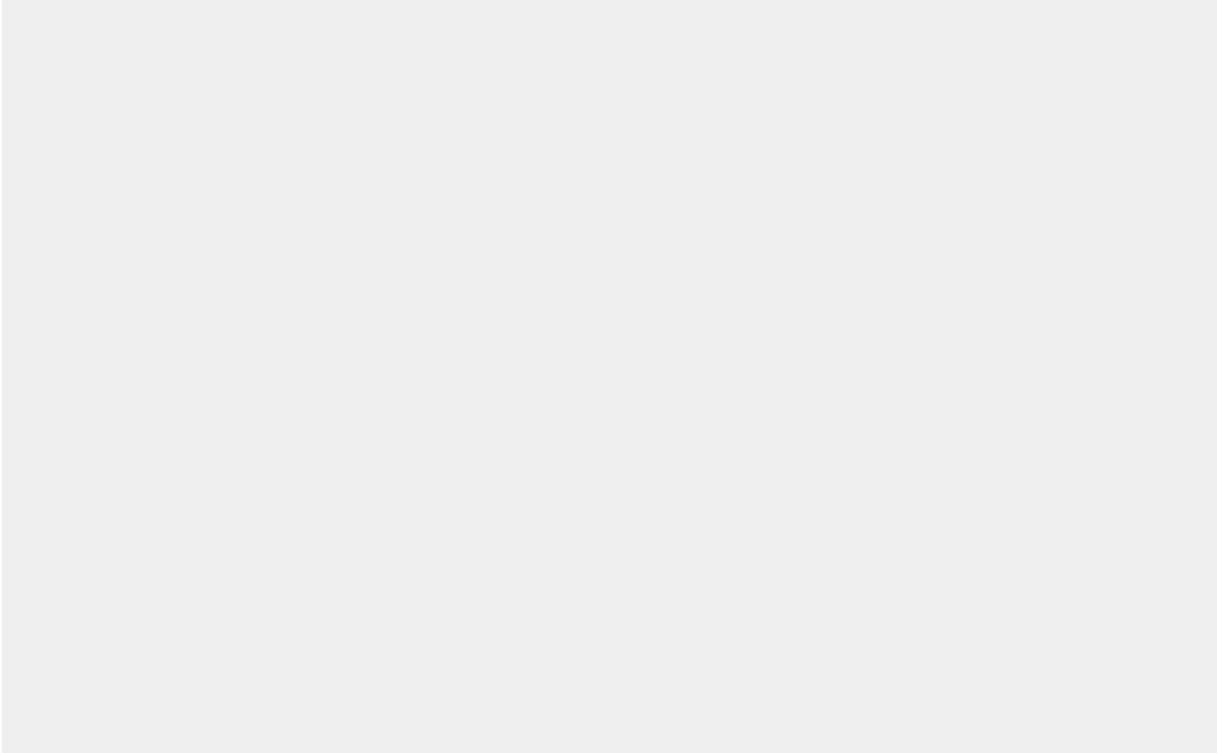
2 CO IMMO

PI du Téléphérique Le Chantemerle

05330 ST-CHAFFREY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RAB', with a long horizontal stroke extending to the right.

Comptes au 31/12/2023

A large, empty grey rectangular area occupying the bottom half of the page, likely a placeholder for a table or detailed financial data.

- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

Annexes

Activité et faits caractéristiques	8
Règles et méthodes comptables	9
Immobilisations	12
Amortissements	13
Créances et dettes	14
Charges à payer	15

Détail des comptes

Détail des comptes - Actif	17
Détail des comptes - Passif	18
Détail des comptes - Charges	20
Détail des comptes - Produits	22

Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2023	31/12/2022
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	1 089 184,35		1 089 184,35	1 089 184,35
Constructions	9 802 659,10	2 379 474,50	7 423 184,60	7 760 831,75
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	10 891 843,45	2 379 474,50	8 512 368,95	8 850 016,10
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				344 186,14
Autres créances	342,40		342,40	684,05
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	788 000,08		788 000,08	364 381,39
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	788 342,48		788 342,48	709 251,58
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 680 185,93	2 379 474,50	9 300 711,43	9 559 267,68

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel (dont versé : 3 580 000,00)	3 580 000,00	3 580 000,00
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	-647 033,75	-809 217,72
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	48 599,17	162 183,97
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	2 981 565,42	2 932 966,25
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	5 144 156,07	5 433 640,02
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	162 050,91	152 460,39
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 444,74	6 199,70
Dettes fiscales et sociales	35 250,29	88 241,32
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	971 244,00	945 760,00
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	6 319 146,01	6 626 301,43
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	9 300 711,43	9 559 267,68

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	658 490,19		658 490,19	327 377,65
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	658 490,19		658 490,19	327 377,65
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				427 667,56
Autres produits			1,29	0,13
PRODUITS D'EXPLOITATION			658 491,48	755 045,34
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			20 802,46	21 876,54
Impôts, taxes et versements assimilés			41 545,33	39 899,00
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort. (Dont amort. fonds. commercial)			337 647,15	337 647,15
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			0,92	0,47
CHARGES D'EXPLOITATION			399 995,86	399 423,16
RESULTAT D'EXPLOITATION			258 495,62	355 622,18
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			209 896,45	193 438,21
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			209 896,45	193 438,21
RESULTAT FINANCIER			-209 896,45	-193 438,21
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			48 599,17	162 183,97

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
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	658 491,48	755 045,34
TOTAL DES CHARGES	609 892,31	592 861,37
BENEFICE OU PERTE	48 599,17	162 183,97

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

Néant

Désignation de la société : SAS 2CO IMMO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 9 300 711.43 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 48 599.17 euros.

Le déficit fiscal reportable est de 520 192 euros au 31/12/2023.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 quatre cent vingt mille quatre-vingt-neuf euros et quatre-vingt-dix centimes (5 131 327.75 euros - capital restant dû au 31.12.2023) 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'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.

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	2 041 827	337 647		2 379 475
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	2 041 827	337 647		2 379 475
TOTAL GENERAL	2 041 827	337 647		2 379 475

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				

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			
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	342	342	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	342	342	
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	5 144 156	310 351	1 283 138	3 550 667
Emprunts et dettes financières divers	162 051	162 051		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 445	6 445		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	33 156	33 156		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	2 094	2 094		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	971 244	51 244	920 000	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 319 146	565 341	2 203 138	3 550 667
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	288 762			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
CHARGES A PAYER				
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
168800	INTERETS COURUS	12 828,32	13 550,22	-721,90
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		12 828,32	13 550,22	-721,90
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH				
408000	FACTURES NON PARVENUES	6 219,96	5 601,81	618,15
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		6 219,96	5 601,81	618,15
AUTRES DETTES				
455800	ASSOCIES - INTERETS COURUS CC	51 244,00	25 760,00	25 484,00
TOTAL AUTRES DETTES		51 244,00	25 760,00	25 484,00
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
448600	ETAT CHARGES A PAYER	2 094,33		2 094,33
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		2 094,33		2 094,33
TOTAL CHARGES A PAYER		72 386,61	44 912,03	27 474,58

Détail des comptes

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TERRAINS				
211100	TERRAINS NUS	1 089 184,35	1 089 184,35	
Total 2050/AN - Terrains, brut		1 089 184,35	1 089 184,35	
TOTAL TERRAINS		1 089 184,35	1 089 184,35	
CONSTRUCTIONS				
213100	BATIMENTS	9 802 659,10	9 802 659,10	
Total 2050/AP - Constructions, brut		9 802 659,10	9 802 659,10	
281310	AMORTISSEMENT CONSTRUCTIONS	-2 379 474,50	-2 041 827,35	-337 647,15
Total 2050/AQ - Constructions, amortissements et provisions		-2 379 474,50	-2 041 827,35	-337 647,15
TOTAL CONSTRUCTIONS		7 423 184,60	7 760 831,75	-337 647,15
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES		8 512 368,95	8 850 016,10	-337 647,15
CLIENTS ET DIVERS				
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
411100	CLIENTS		344 186,14	-344 186,14
Total 2050/BX - Clients et comptes rattachés, brut			344 186,14	-344 186,14
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES			344 186,14	-344 186,14
TOTAL CLIENTS ET DIVERS			344 186,14	-344 186,14
AUTRES CREANCES				
ETAT ET COLLECTIVITES				
445660	TVA DEDUCTIBLE B&S / DEBITS	22,40	380,05	-357,65
445860	TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	320,00	304,00	16,00
Total 2050/BZ - Autres créances, brut		342,40	684,05	-341,65
TOTAL ETAT ET COLLECTIVITES		342,40	684,05	-341,65
TOTAL AUTRES CREANCES		342,40	684,05	-341,65
TRESORERIE ET DIVERS				
DISPONIBILITES				
512201	CREDIT AGRICOLE ALPES PROVENCE	788 000,08	364 381,39	423 618,69
Total 2050/CF - Disponibilités, brut		788 000,08	364 381,39	423 618,69
TOTAL DISPONIBILITES		788 000,08	364 381,39	423 618,69
TOTAL TRESORERIE ET DIVERS		788 000,08	364 381,39	423 618,69
TOTAL GÉNÉRAL		9 300 711,43	9 559 267,68	-258 556,25

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
CAPITAUX PROPRES				
CAPITAL				
101300	CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	3 580 000,00	3 580 000,00	
Total 2051/DA - Capital social ou individuel N		3 580 000,00	3 580 000,00	
TOTAL CAPITAL		3 580 000,00	3 580 000,00	
REPORT A NOUVEAU				
110000	REPORT A NOUVEAU	-647 033,75	-809 217,72	162 183,97
Total 2051/DH - Report à nouveau N		-647 033,75	-809 217,72	162 183,97
TOTAL REPORT A NOUVEAU		-647 033,75	-809 217,72	162 183,97
RESULTAT DE L'EXERCICE				
	RESULTAT DE L'EXERCICE	48 599,17	162 183,97	-113 584,80
120000	Résultat créditeur à l'ouverture	162 183,97		162 183,97
129000	Résultat débiteur à l'ouverture	-162 183,97		-162 183,97
Total 2051/DI - Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) N		48 599,17	162 183,97	-113 584,80
TOTAL RESULTAT DE L'EXERCICE		48 599,17	162 183,97	-113 584,80
TOTAL CAPITAUX PROPRES		2 981 565,42	2 932 966,25	48 599,17
EMPRUNTS OBLIGATAIRES				
EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERT.				
168800	INTERETS COURUS	12 828,32	13 550,22	-721,90
Total 2051/DS - Emprunts obligataires convertibles N		12 828,32	13 550,22	-721,90
TOTAL EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERT.		12 828,32	13 550,22	-721,90
TOTAL EMPRUNTS OBLIGATAIRES		12 828,32	13 550,22	-721,90
EMPRUNTS & DETTES ETAB. DE CREDIT				
EMPRUNTS				
164100	EMPRUNTS ETS DE CREDIT LT	5 131 327,75	5 420 089,80	-288 762,05
Total 2051/DU - Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit N		5 131 327,75	5 420 089,80	-288 762,05
TOTAL EMPRUNTS		5 131 327,75	5 420 089,80	-288 762,05
TOTAL EMPRUNTS & DETTES ETAB. DE CREDIT		5 131 327,75	5 420 089,80	-288 762,05
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES DIV				
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS				
165100	DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS	162 050,91	152 460,39	9 590,52
Total 2051/DV - Emprunts et dettes financières divers N		162 050,91	152 460,39	9 590,52
TOTAL DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS		162 050,91	152 460,39	9 590,52
TOTAL EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES DIV		162 050,91	152 460,39	9 590,52
FOURNISSEURS				
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES				
401100	Fournisseurs biens et services	224,78	597,89	-373,11
Total 2051/DX - Dettes fournisseurs et comptes rattachés N		224,78	597,89	-373,11
TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		224,78	597,89	-373,11

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
FOURNISSEURS FACT. NON PARVENUES				
408000	FACTURES NON PARVENUES	6 219,96	5 601,81	618,15
Total 2051/DX - Dettes fournisseurs et comptes rattachés N		6 219,96	5 601,81	618,15
TOTAL FOURNISSEURS FACT. NON PARVENUES		6 219,96	5 601,81	618,15
TOTAL FOURNISSEURS		6 444,74	6 199,70	245,04
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
ETAT ET COLLECTIVITES				
445510	TVA A DECAISSER	33 155,96		33 155,96
445711	TVA COLLECTEE 20 % ENCAISSEMENT		56 994,08	-56 994,08
445800	TVA A REGULARISER OU EN ATTENTE		31 247,24	-31 247,24
448600	ETAT CHARGES A PAYER	2 094,33		2 094,33
Total 2051/DY - Dettes fiscales et sociales N		35 250,29	88 241,32	-52 991,03
TOTAL ETAT ET COLLECTIVITES		35 250,29	88 241,32	-52 991,03
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		35 250,29	88 241,32	-52 991,03
AUTRES DETTES				
ASSOCIES COMPTES COURANTS				
455100	ASSOCIES - COMPTES COURANTS	920 000,00	920 000,00	
455800	ASSOCIES - INTERETS COURUS CC	51 244,00	25 760,00	25 484,00
Total 2051/EA - Autres dettes N		971 244,00	945 760,00	25 484,00
TOTAL ASSOCIES COMPTES COURANTS		971 244,00	945 760,00	25 484,00
TOTAL AUTRES DETTES		971 244,00	945 760,00	25 484,00
TOTAL GÉNÉRAL		9 300 711,43	9 559 267,68	-258 556,25

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES				
PRIMES D'ASSURANCES				
616200	ASSURANCES LOCAUX		16 200,68	-16 200,68
616600	ASSURANCE GROUPE SIACI	15 445,70		15 445,70
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		15 445,70	16 200,68	-754,98
TOTAL PRIMES D'ASSURANCES		15 445,70	16 200,68	-754,98
REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES				
622610	HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	4 285,00	2 360,00	1 925,00
622620	HONORAIRES ET CONSEILS		1 645,00	-1 645,00
622700	FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	202,38	87,87	114,51
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		4 487,38	4 092,87	394,51
TOTAL REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES		4 487,38	4 092,87	394,51
PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES				
623110	ANNONCES ET INSERTIONS LEGALES		530,24	-530,24
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N			530,24	-530,24
TOTAL PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES			530,24	-530,24
SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES				
627000	SERVICES BANCAIRES	869,38	1 052,75	-183,37
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		869,38	1 052,75	-183,37
TOTAL SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES		869,38	1 052,75	-183,37
TOTAL AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES		20 802,46	21 876,54	-1 074,08
IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES				
AUTRES IMPOTS ET TAXES				
635110	CET (CFE + CVAE)	2 426,33	59,00	2 367,33
635120	TAXES FONCIERES	39 119,00	39 840,00	-721,00
Total 2052/FX - Impôts, taxes et versements assimilés N		41 545,33	39 899,00	1 646,33
TOTAL AUTRES IMPOTS ET TAXES		41 545,33	39 899,00	1 646,33
TOTAL IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES		41 545,33	39 899,00	1 646,33
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS				
681120	DOTATION AMORT IMMOB CORPORELLES	337 647,15	337 647,15	
Total 2052/GA - Dotations d'exploitation sur immobilisations, dotations aux a		337 647,15	337 647,15	
TOTAL AMORTISSEMENTS IMMOBILISATIONS		337 647,15	337 647,15	
TOTAL DOTATIONS D'EXPLOITATION		337 647,15	337 647,15	
AUTRES CHARGES				
CHARGES DIV DE GESTION COURANTE				
658000	Ecart de règlement débit	0,92	0,47	0,45
Total 2052/GE - Autres charges N		0,92	0,47	0,45
TOTAL CHARGES DIV DE GESTION COURANTE		0,92	0,47	0,45
TOTAL AUTRES CHARGES		0,92	0,47	0,45

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
CHARGES FINANCIERES				
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES				
661000	CHARGES D'INTERETS	209 896,45	193 438,21	16 458,24
Total 2052/GR - Intérêts et charges assimilées N		209 896,45	193 438,21	16 458,24
TOTAL INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		209 896,45	193 438,21	16 458,24
TOTAL CHARGES FINANCIERES		209 896,45	193 438,21	16 458,24
TOTAL GÉNÉRAL		609 892,31	592 861,37	17 030,94

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
PRODUCTION SERVICES - FRANCE				
708800	REFACTURATIONS DIVERSES	658 490,19	327 377,65	331 112,54
Total 2052/FG - Production de services vendue, France		658 490,19	327 377,65	331 112,54
TOTAL PRODUCTION SERVICES - FRANCE		658 490,19	327 377,65	331 112,54
TOTAL CHIFFRES D'AFFAIRES NETS		658 490,19	327 377,65	331 112,54
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
REPRISES AMORT DEPREC PROV TRANSF CHARGE				
781520	REPRISE PROV LITIGE COURANT		427 667,56	-427 667,56
Total 2052/FP - Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charç			427 667,56	-427 667,56
TOTAL REPRISES AMORT DEPREC PROV TRANSF CHARGE			427 667,56	-427 667,56
AUTRES PRODUITS				
758000	Ecart de règlement crédit	1,29	0,13	1,16
Total 2052/FQ - Autres produits N		1,29	0,13	1,16
TOTAL AUTRES PRODUITS		1,29	0,13	1,16
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		1,29	427 667,69	-427 666,40
TOTAL GÉNÉRAL		658 491,48	755 045,34	-96 553,86

SAS 2 CO IMMO
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 3 580 000 €
603 RUE DU CENTRE - 05330 SAINT CHAFFREY
RCS GAP 809 948 870

PROCES-VERBAL DE CONSULTATION ECRITE DU 17 JUIN 2024

L'an deux mille vingt-quatre et dix-sept juin,

COMPAGNIE DES ALPES, représentée par Monsieur Bryce ARNAUD-BATTANDIER, 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 Président sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Examen et approbation des comptes sociaux annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (*Première résolution*) ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (*Deuxième résolution*) ;
- Absence de convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce (*Troisième résolution*) ;
- Modification de l'adresse du siège social de la Société suite à une décision de numérotage et d'adressage du Conseil municipal de Saint Chaffrey et mise à jour de l'article 4 des statuts (*Quatrième résolution*) ;
- Modification de l'article 14 des statuts par le remplacement de la référence à l'« actionnaire » par la référence à l'« associé » (*Cinquième résolution*) ;
- Précisions quant aux modalités de prise de décisions des associés et modification de l'article 15 des statuts (*Sixième résolution*) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (*Septième 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 28 juin 2024, 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 2023 dont il ressort un bénéfice de 48 599,17 euros, 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 2023 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 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 ordinaire, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice de 48 599,17 euros, décide d'affecter le résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023	48 599,17 €
Dotation à la réserve légale	<u>0,00 €</u>
Solde après affectation à la réserve légale	48 599,17 €
Report à nouveau antérieur	<u>-647 033,75 €</u>
Report à nouveau après affectation	-598 434,58 €

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 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 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

La collectivité des associés, en considération de la décision de numérotage et d'adressage du Conseil municipal de Saint Chaffrey du 30 septembre 2019, prend acte de cette décision et décide en conséquence de modifier les dispositions statutaires relatives à l'adresse du siège social de la Société, antérieurement désigné sous Chantemerle Le Serre d'Aigle – Place du téléphérique – 05330 Saint Chaffrey.

La collectivité des associés décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 4 comme suit :

« ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 603 rue du centre – Chantemerle – 05330 Saint Chaffrey

[...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

CINQUIEME RESOLUTION

La collectivité des associés décide de supprimer toute référence à l'actionnaire figurant à l'article 14 des statuts pour la remplacer par le terme « associé » et en conséquence modifier l'article 14 comme suit :

« ARTICLE 14 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE, SES DIRIGEANTS OU SES ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le commissaire aux comptes ou, s'il n'en a pas été désigné, le président de la société présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

SIXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés décide de modifier l'article 15 des statuts afin de remplacer son intitulé « Assemblée d'actionnaires » par « Décisions d'associés » et clarifier les modalités de prise de décisions entre associés.

En conséquence, la collectivité des associés décide de modifier et compléter l'article 15 des statuts comme suit :

« ARTICLE 15 – DECISIONS D'ASSOCIES

(a) Modalités de consultation des associés

Les décisions collectives des associés sont prises, au choix du Président (i) soit en assemblée générale réunie au siège social ou en tout lieu indiqué sur la convocation ou (ii) par voie de visioconférence ou tous moyens de télécommunication, (iii) soit par consultation écrite ou (iv) par la signature d'un acte sous seing privé recueillant le consentement unanime des associés.

Les délibérations des associés obligent tous les associés, y compris les associés qui n'y ont pas pris part, sauf celles pour lesquelles une décision unanime des associés est requise en vertu de la loi ou des présents statuts.

Chaque action donne droit à une voix.

Tout associé a le droit d'obtenir, avant toute consultation, les documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur les questions à l'ordre du jour et plus généralement de l'ensemble des informations auxquelles a droit tout associé avant toute assemblée générale, ordinaire, extraordinaire ou spéciale, selon le cas.

Le président de la Société établit et signe le procès-verbal des décisions qui est consigné dans un registre.

(b) Assemblée générale

L'assemblée générale des associés se réunit au minimum une (1) fois par an.

Tout associé a le droit de participer aux assemblées.

Une réunion de l'assemblée générale est convoquée par le président ou, à défaut, par le ou les commissaires aux comptes. Elle peut être convoquée, à tout moment, à l'initiative d'un associé étant entendu que si au moins un des associés le demande, la réunion se tiendra physiquement à Paris ou au siège de la société.

Les convocations doivent être accompagnées de la documentation nécessaire aux délibérations.

Les réunions sont présidées par le président.

L'assemblée générale des associés ne peut valablement délibérer que si les associés représentant au moins deux tiers du capital et des droits de vote sont présents ou représentés.

(c) Consultation écrite

En cas de consultation écrite (en ce compris toute consultation effectuée par transmission électronique), le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires sont adressés par le président à chaque associé, par tous moyens écrits en ce compris par transmission électronique.

Les associés disposent d'un délai minimal de 15 (quinze) jours à compter de la réception des projets de résolutions, pour émettre leur vote. Le vote peut être émis par tous moyens écrits en ce compris par transmission électronique. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai accordé aux associés pour répondre est considéré comme s'étant abstenu. Si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration dudit délai, la résolution concernée sera réputée avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

La décision collective des associés fait l'objet d'un procès-verbal établi et signé par le président auquel est annexée chaque réponse des associés, et qui est immédiatement communiqué à la Société pour être conservé dans les registres sociaux.

(d) Téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lors des réunions par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, les associés sont convoqués par tous moyens écrits en ce compris par transmission électronique, quinze jours au moins avant la date de la réunion par le président sauf cas d'urgence qui pourrait nécessiter un délai plus court, sous accord unanime des associés. L'ordre du jour doit être indiqué, ainsi que la manière dont les associés peuvent prendre part à la réunion.

Toute consultation des associés par conférence téléphonique ou vidéo fait l'objet d'un procès-verbal établi par le président de séance indiquant la date et l'heure de la conférence, l'ordre du jour, l'identité de la personne présidant la séance, le nom des associés participants et la liste des documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Le président de séance établit et fait circuler une feuille de présence ou une attestation de participation qui doit être signée par chaque associé participant et par le président de séance.

(e) Actes sous seing privé

Les associés peuvent prendre les décisions collectives par acte sous seing privé. L'acte doit, pour être valablement adopté, être signé par tous les associés.

f) Décisions relevant de l'assemblée des associés et majorités applicables

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

En conséquence, la résolution a été adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs à MEDIALEX – 4 place du 8 mai 1945 - 92532 Levallois-Perret 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 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.

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

Le Président
Compagnie des Alpes
Représentée par Bryce ARNAUD-BATTANDIER





EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES

SAS 2 C O IMMO

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

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 31 décembre 2023 -



EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES

SAS 2 C O IMMO

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 décembre 2023

Aux associés de la société 2 C O IMMO,

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 2023, 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 2023 à la date d’émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 » apparait à l’actif du bilan pour un montant net de 8 512 369 euros.

L’annexe, dans le paragraphe « Règles et méthodes comptables – 1.2 – immobilisations corporelles et 1.3 - amortissements », précise les méthodes d’évaluation et les modalités de dépréciations.

Nous avons procédé à l’évaluation 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 821-55 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 4 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes

B2A



Gilles BOURGUIGNON

SAS 2 C O IMMO

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

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.	31/12/2023	31/12/2022
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	1 089 184,35		1 089 184,35	1 089 184,35
Constructions	9 802 659,10	2 379 474,50	7 423 184,60	7 760 831,75
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	10 891 843,45	2 379 474,50	8 512 368,95	8 850 016,10
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				344 186,14
Autres créances	342,40		342,40	684,05
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	788 000,08		788 000,08	364 381,39
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	788 342,48		788 342,48	709 251,58
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	11 680 185,93	2 379 474,50	9 300 711,43	9 559 267,68

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel (dont versé : 3 580 000,00)	3 580 000,00	3 580 000,00
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	-647 033,75	-809 217,72
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	48 599,17	162 183,97
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	2 981 565,42	2 932 966,25
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	5 144 156,07	5 433 640,02
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	162 050,91	152 460,39
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 444,74	6 199,70
Dettes fiscales et sociales	35 250,29	88 241,32
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	971 244,00	945 760,00
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	6 319 146,01	6 626 301,43
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	9 300 711,43	9 559 267,68

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	658 490,19		658 490,19	327 377,65
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	658 490,19		658 490,19	327 377,65
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				427 667,56
Autres produits			1,29	0,13
PRODUITS D'EXPLOITATION			658 491,48	755 045,34
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			20 802,46	21 876,54
Impôts, taxes et versements assimilés			41 545,33	39 899,00
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort. (Dont amort. fonds. commercial)			337 647,15	337 647,15
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			0,92	0,47
CHARGES D'EXPLOITATION			399 995,86	399 423,16
RESULTAT D'EXPLOITATION			258 495,62	355 622,18
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			209 896,45	193 438,21
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			209 896,45	193 438,21
RESULTAT FINANCIER			-209 896,45	-193 438,21
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			48 599,17	162 183,97

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
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	658 491,48	755 045,34
TOTAL DES CHARGES	609 892,31	592 861,37
BENEFICE OU PERTE	48 599,17	162 183,97

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

Néant

Désignation de la société : SAS 2CO IMMO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 9 300 711.43 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 48 599.17 euros.

Le déficit fiscal reportable est de 520 192 euros au 31/12/2023.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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	Ventillation	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 quatre cent vingt mille quatre-vingt-neuf euros et quatre-vingt-dix centimes (5 131 327.75 euros - capital restant dû au 31.12.2023) 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'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.

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	2 041 827	337 647		2 379 475
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	2 041 827	337 647		2 379 475
TOTAL GENERAL	2 041 827	337 647		2 379 475

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				

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			
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	342	342	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	342	342	
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	5 144 156	310 351	1 283 138	3 550 667
Emprunts et dettes financières divers	162 051	162 051		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 445	6 445		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	33 156	33 156		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	2 094	2 094		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	971 244	51 244	920 000	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 319 146	565 341	2 203 138	3 550 667
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	288 762			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2023	31/12/2022	Ecart
CHARGES A PAYER				
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
168800	INTERETS COURUS	12 828,32	13 550,22	-721,90
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		12 828,32	13 550,22	-721,90
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH				
408000	FACTURES NON PARVENUES	6 219,96	5 601,81	618,15
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		6 219,96	5 601,81	618,15
AUTRES DETTES				
455800	ASSOCIES - INTERETS COURUS CC	51 244,00	25 760,00	25 484,00
TOTAL AUTRES DETTES		51 244,00	25 760,00	25 484,00
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
448600	ETAT CHARGES A PAYER	2 094,33		2 094,33
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		2 094,33		2 094,33
TOTAL CHARGES A PAYER		72 386,61	44 912,03	27 474,58