

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

PROCES-VERBAL DE CONSULTATION ECRITE DU 23 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six et le 23 juin,

COMPAGNIE DES ALPES, représentée par Monsieur Paul-Antoine Mauraisin, 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 2025 ;
- Examen et approbation des comptes sociaux annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (**Première résolution**);
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (**Deuxième résolution**) ;
- Absence de convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce (**Troisième résolution**) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (**Quatrième 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 et le rapport du Président sur ce texte ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et spécial ;
- Un bulletin de vote.

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 par anticipation le 23 juin 2026, 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 2025 dont il ressort un bénéfice de 105 191,00 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 2025 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 2025 font apparaître un bénéfice de 105 191,00 euros, décide d'affecter le résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025	105 191,00 €
Dotation à la réserve légale	0,00 €
Solde après affectation à la réserve légale	105 191,00 €
Report à nouveau antérieur	(502 987,08 €)
Report à nouveau après affectation	(397 796,08 €)

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

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs à LEGAL2DIGITAL – 3 rue de Pondichéry – 75015 Paris à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de Chambéry 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.

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
Représenté par Paul-Antoine Mauraisin

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains	1 089 184		1 089 184	1 089 184
Constructions	9 802 659	3 054 769	6 747 890	7 085 537
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	13 964		13 964	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	10 905 807	3 054 769	7 851 038	8 174 721
Participations				
titres immobilisés de portefeuille				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières				
Total Actif Immobilisé (II)	10 905 807	3 054 769	7 851 038	8 174 721
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	252 354		252 354	209 769
Autres créances	14 063		14 063	1 486
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	266 416		266 416	211 255
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	811 233		811 233	732 749
TOTAL Disponibilités	811 233		811 233	732 749
Charges constatées d'avance				
Total Actif Circulant (III)	1 077 650		1 077 650	944 004
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	11 983 457	3 054 769	8 928 688	9 118 725

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 3 580 000	3 580 000	3 580 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,			
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves			
Report à nouveau		-502 987	-598 434
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		105 191	95 447
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		3 182 204	3 077 013
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		4 538 767	4 846 077
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	173 943	170 510
TOTAL Dettes financières		4 712 710	5 016 587
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		11 749	17 120
Dettes fiscales et sociales		42 059	34 961
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		16 756	
Autres dettes		963 210	973 044
TOTAL Dettes d'exploitation		1 033 774	1 025 125
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		5 746 484	6 041 712
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		8 928 688	9 118 725

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	740 621		740 621	695 759
Chiffres d'affaires nets	740 621		740 621	695 759
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions				10 200
Autres produits			0	
Total des produits d'exploitation (I)			740 621	705 959
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			75 777	32 032
Impôts, taxes et versements assimilés			39 750	37 728
Salaires et traitements				
Cotisations sociales				
Dotations d'exploitation	Dotations aux amortissements		337 647	337 647
	sur dont montant de l'amort. du fonds immobilisations de commerce			
	Dotations aux provisions			
	Sur actif circulant : dotations et dépréciations			
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			1	1
Total des charges d'exploitation (II)			453 175	407 408
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			287 446	298 550
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			182 255	203 102
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			182 255	203 102
RÉSULTAT FINANCIER			-182 255	-203 102
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			105 191	95 448

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	740 621	705 960
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	635 430	610 512
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	105 191	95 447

Activité et faits caractéristiques de la société

La SAS 2CO 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.

Faits marquants de l'exercice

Evénements de l'exercice

Néant

Règles et méthodes comptables

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est 8,928,688 € et le résultat s'élève à 105,191 €.

Le déficit fiscal reportable est de 315 634 euros au 31/12/2025

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1-1 Règles générales

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions de la législation française, du Code de Commerce et du plan comptable général.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée

Outre l'application du nouveau règlement ANC 2022-06 à compter du 1er janvier 2025 par la société,

les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

L'analyse des impacts liés à l'application du nouveau plan comptable général n'a pas mis en

évidence d'incidences significatives, ni sur les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, ni sur le résultat clos au 31 décembre 2025

En conséquence, aucun retraitement comparatif significatif n'a été jugé nécessaire.

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 comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

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 prêteurs de deniers :

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 :

Quatre millions cinq cent vingt-sept mille deux cent cinquante-neuf euros (4 527 259 euros - capital restant dû au 31.12.2025) en hypothèque de premier rang pour la

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence.

- Cession de créances sur les loyer (Loi Dailly)

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 :

La société s'est engagée à maintenir la participation de des 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

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.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)					
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)					
Terrains			1 089 184		0
Constructions	Sur sol propre	9 802 659			-0
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique				
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					13 964
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			10 891 843		13 964
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL (IV)					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			10 891 843		13 964

Cadre B	IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
			Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)						
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)						
Terrains					1 089 184	
Constructions	Sur sol propre				9 802 659	
	Sur sol d'autrui					
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau et mobilier informatique					
	Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					13 964	
Avances et acomptes						
TOTAL (III)					10 905 807	
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières						
TOTAL (IV)						
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					10 905 807	

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre	2 717 121	337 648		3 054 769		
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		2 717 121	337 648		3 054 769		
TOTAL GENERAL (I + II)		2 717 121	337 648		3 054 769		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
CORPO.							
Acquis. de titres							
TOTAL							
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations							
Prêts							
Autres immos financières							
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE							
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances clients				252 354	252 354		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			14 063	14 063		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés							
Débiteurs divers							
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				266 416	266 416		
Charges constatées d'avance							
TOTAL DES CREANCES				266 416	266 416		
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice							
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine							
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				4 538 767	327 361	1 362 178	2 849 228
Emprunts et dettes financières divers				173 943	173 943		
Fournisseurs et comptes rattachés				11 749	11 749		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			42 059	42 059		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				16 756	16 756		
Groupes et associés				961 360	41 360	920 000	
Autres dettes				1 850	1 850		
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				5 746 484	615 078	2 282 178	2 849 228
Emprunts souscrits en cours d'exercice					Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice							

Charges à payer

Charges à payer	31/12/2025	31/12/2024
FACTURES NON PARVENUES IMMO	16 756	0
FACTURES NON PARVENUES	9 376	6 920
FACTURES NON PARVENUES non auxiliaisé	2 268	0
INTERETS COURUS	11 512	12 272
INTERET COURUS SUR COMPTE COURANT	41 360	53 044
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
TOTAL	81 273	72 236

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.



SAS 2 C O IMMO

809 948 870 RCS Gap
603 Rue du Centre Chantemerle
05330 Saint-Chaffrey

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

B2A : 1, place d'Avril - 38000 Grenoble
Tél. 04 76 43 03 44
b2a@b2a.info

S.A.S. au capital de 305 000 € inscrite au tableau de l'ordre des Experts-Comptables Rhône-Alpes et membre de la
Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes Dauphiné-Savoie.
RCS Grenoble 424 776 177

SAS 2 C O IMMO

809 948 870 RCS Gap
603 Rue du Centre Chantemerle
05330 Saint-Chaffrey

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés de la société 2 C O IMMO,

Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2 C O IMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Règles générales » de l'annexe des comptes annuels.

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 vous informons que les appréciations les plus

importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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.

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'observation 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 le Président.

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.

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.

Fait à Grenoble, le 13 juin 2026

Le Commissaire aux comptes

B2A

Nicolas GAY

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains	1 089 184		1 089 184	1 089 184
Constructions	9 802 659	3 054 769	6 747 890	7 085 537
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	13 964		13 964	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	10 905 807	3 054 769	7 851 038	8 174 721
Participations				
Autres immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières				
Total Actif Immobilisé (II)	10 905 807	3 054 769	7 851 038	8 174 721
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	252 354		252 354	209 769
Autres créances	14 063		14 063	1 486
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	266 416		266 416	211 255
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	811 233		811 233	732 749
TOTAL Disponibilités	811 233		811 233	732 749
Charges constatées d'avance				
Total Actif Circulant (III)	1 077 650		1 077 650	944 004
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Frais de remboursement des obligations (V)				
Ecarts de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	11 983 457	3 054 769	8 928 688	9 118 725

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 3 580 000	3 580 000	3 580 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves		
Report à nouveau	-502 987	-598 434
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	105 191	95 447
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 182 204	3 077 013
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 538 767	4 846 077
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	173 943	170 510
TOTAL Dettes financières	4 712 710	5 016 587
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 749	17 120
Dettes fiscales et sociales	42 059	34 961
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 756	
Autres dettes	963 210	973 044
TOTAL Dettes d'exploitation	1 033 774	1 025 125
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	5 746 484	6 041 712
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	8 928 688	9 118 725

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	740 621		740 621	695 759
Chiffres d'affaires nets	740 621		740 621	695 759
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions				10 200
Autres produits			0	
Total des produits d'exploitation (I)			740 621	705 959
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			75 777	32 032
Impôts, taxes et versements assimilés			39 750	37 728
Salaires et traitements				
Cotisations sociales				
Dotations d'exploitation	Dotations aux amortissements		337 647	337 647
	sur immobilisations	dont montant de l'amort. du fonds de commerce		
		Dotations aux provisions		
	Sur actif circulant : dotations et dépréciations			
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			1	1
Total des charges d'exploitation (II)			453 175	407 408
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			287 446	298 550
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			182 255	203 102
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			182 255	203 102
RÉSULTAT FINANCIER			-182 255	-203 102
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			105 191	95 448

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	740 621	705 960
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	635 430	610 512
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	105 191	95 447

Activité et faits caractéristiques de la société

La SAS 2CO 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.

Faits marquants de l'exercice

Evénements de l'exercice

Néant

Règles et méthodes comptables

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025

dont le total est 8,928,688 € et le résultat s'élève à 105,191 €.

Le déficit fiscal reportable est de 315 634 euros au 31/12/2025

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1-1 Règles générales

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions de la législation française, du Code de Commerce et du plan comptable général.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constatée

Outre l'application du nouveau règlement ANC 2022-06 à compter du 1er janvier 2025 par la société,

les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

L'analyse des impacts liés à l'application du nouveau plan comptable général n'a pas mis en

évidence d'incidences significatives, ni sur les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, ni sur le résultat clos au 31 décembre 2025

En conséquence, aucun retraitement comparatif significatif n'a été jugé nécessaire.

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 engages 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 comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

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 prêteurs de deniers :

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 :

Quatre millions cinq cent vingt-sept mille deux cent cinquante-neuf euros (4 527 259 euros - capital restant dû au 31.12.2025) en hypothèque de premier rang pour la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Alpes Provence.

- Cession de créances sur les loyer (Loi Dailly)

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 :

La société s'est engagée à maintenir la participation de des 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

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.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)					
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)					
Terrains			1 089 184		0
Constructions	Sur sol propre	9 802 659			-0
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique				
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					13 964
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			10 891 843		13 964
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières					
TOTAL (IV)					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			10 891 843		13 964

Cadre B	IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
			Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)						
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)						
Terrains					1 089 184	
Constructions	Sur sol propre				9 802 659	
	Sur sol d'autrui					
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions					
	Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau et mobilier informatique					
	Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					13 964	
Avances et acomptes						
TOTAL (III)					10 905 807	
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières						
TOTAL (IV)						
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					10 905 807	

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre	2 717 121	337 648		3 054 769		
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		2 717 121	337 648		3 054 769		
TOTAL GENERAL (I + II)		2 717 121	337 648		3 054 769		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
CORPO.							
Acquis. de titres							
TOTAL							
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations							
Prêts							
Autres immos financières							
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE							
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances clients				252 354	252 354		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			14 063	14 063		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés							
Débiteurs divers							
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				266 416	266 416		
Charges constatées d'avance							
TOTAL DES CREANCES				266 416	266 416		
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice							
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine							
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				4 538 767	327 361	1 362 178	2 849 228
Emprunts et dettes financières divers				173 943	173 943		
Fournisseurs et comptes rattachés				11 749	11 749		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			42 059	42 059		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				16 756	16 756		
Groupes et associés				961 360	41 360	920 000	
Autres dettes				1 850	1 850		
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				5 746 484	615 078	2 282 178	2 849 228
Emprunts souscrits en cours d'exercice					Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice							

<i>TOTAL</i>	81 273	72 236
--------------	--------	--------

complémentaire suivante est fournie.