



RCS : PERPIGNAN

Code greffe : 6601

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1966 B 00020

Numéro SIREN : 664 200 201

Nom ou dénomination : FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE

Ce dépôt a été enregistré le 14/02/2017 sous le numéro de dépôt B2017/000714

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

n°de dépôt : **B2017/000714**
n°de gestion : **1966B00020**
n°SIREN : **664 200 201 RCS Perpignan**

Le greffier du Tribunal de Commerce de Perpignan certifie avoir procédé le 14/02/2017 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de :

FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE - Société par actions simplifiée
16-18 espace Méditerranée 66000 Perpignan -FRANCE-

date de clôture : 31/12/2015

Ce dépôt comprend les documents comptables prévus par la législation en vigueur.

Concernant les évènements RCS suivants :
Dépôt des comptes annuels



467065

BILAN ACTIF

Intitulés	2015			2014
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	85 067		85 067	85 067
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	85 067		85 067	85 067
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	94 181	63 906	30 275	24 927
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	94 181	63 906	30 275	24 927
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	199 300		199 300	199 300
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	7 427		7 427	1 699
Autres immobilisations financières	738		738	871
<i>Total immobilisations financières</i>	207 465		207 465	201 870
ACTIF IMMOBILISE	386 712	63 906	322 806	311 864
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<i>Total des stocks</i>				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	696 418		696 418	246 530
Autres créances	261 492		261 492	185 671
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Total des créances</i>	957 910		957 910	432 200
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	224 848		224 848	475 976
Charges constatées d'avance	3 643		3 643	1 985
<i>Total disponibilités et divers</i>	228 491		228 491	477 961
ACTIF CIRCULANT	1 186 401		1 186 401	910 161
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 573 113	63 906	1 509 208	1 222 025

BILAN PASSIF

Intitulés	2015	2014
Situation nette		
Capital social ou individuel Dont versé : 10 000	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 000	1 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	82 791	82 791
Report à nouveau	(219 912)	(59 140)
Resultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(244 931)	(160 772)
<i>Total situation nette</i>	<i>(371 053)</i>	<i>(126 121)</i>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	(371 053)	(126 121)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	130 000	45 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	130 000	45 000
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		55
Emprunts et dettes financières divers	395 401	491 546
<i>Total dettes financières</i>	<i>395 401</i>	<i>491 601</i>
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	594 466	183 434
Dettes fiscales et sociales	540 858	305 815
<i>Total dettes d'exploitation</i>	<i>1 135 325</i>	<i>489 250</i>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	219 534	322 294
<i>Total dettes diverses</i>	<i>219 534</i>	<i>322 294</i>
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	1 750 260	1 303 146
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 509 207	1 222 025

COMPTES DE RESULTAT

	2015			2014
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	2 669 480		2 669 480	2 518 062
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 669 480		2 669 480	2 518 062
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 531	55 925
Autres produits			20 120	165
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			2 692 133	2 574 153
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 047 203	1 205 599
<i>Total charges externes</i>			1 047 203	1 205 599
Impôts, taxes et versements assimilés			56 630	63 003
Charges de personnel				
Salaires et traitements			1 292 574	1 081 440
Charges sociales			314 306	290 489
<i>Total charges de personnel</i>			1 606 881	1 371 930
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			7 874	6 751
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			85 000	
<i>Total dotations d'exploitation</i>			92 874	6 751
Autres charges			105 549	85 303
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			2 909 138	2 732 588
RESULTAT D'EXPLOITATION			(217 005)	(158 435)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			0	
Perte supportée ou bénéfice transféré			1 614	1 190
Produits financiers				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			8 652	232
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			8 652	232
RESULTAT FINANCIER			(8 652)	(232)
RESULTAT COURANT			(227 272)	(159 859)

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2015	2014
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 500	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 500	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 500	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	22 426	645
Impôts sur les bénéfices	(2 267)	267
TOTAL DES PRODUITS	2 694 633	2 574 153
TOTAL DES CHARGES	2 939 565	2 734 925
BENEFICE ou PERTE	(244 931)	(160 772)



14 2.17

214

FONCIA COTE VERMEILLE SAS

Annexes



FONCIA COTE VERMEILLE SAS

FONCIA COTE VERMEILLE SAS

16 Espace Méditerranée , 66000 PERPIGNAN

Etats financiers au : 31/12/2015

FAITS CARACTERISTIQUES

CHIFFRES D'AFFAIRES

1 . Activité Location

Sur l'exercice 2015, la part Bailleur du chiffre d'affaires Location a été réalloué du site de commercialisation, FONCIA COTE VERMEILLE, au site de Gestion, FONCIA ROUSSILLON sauf le Hors Gérance et les Intercabinets.

FONCIA COTE VERMEILLE SAS

16 Espace Méditerranée , 66000 PERPIGNAN

Etats financiers au : 31/12/2015

PRINCIPES

Le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au nouveau plan comptable général (PCG) vient d'être homologué et est entré en vigueur le 16 octobre 2014 (arrêté publié au JO du 15 octobre 2014). L'application de ce nouveau PCG, qui correspond à une simple modification de la structure et de la numérotation du PCG 99 à droit constant aura pour seule incidence de modifier le numéro du règlement PCG dans les annexes comptables et, le cas échéant, de ceux de ses articles qui seraient cités.

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

- ✓ Continuité de l'exploitation
- ✓ Permanence des méthodes
- ✓ Indépendance des exercices.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les principales méthodes utilisées sont exposées ci-après :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les dépenses sont inscrites en comptabilité selon la méthode du coût historique.

Les amortissements sont calculés suivant la durée de vie prévue de l'actif. En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée.

Les immobilisations incorporelles correspondent à :

- ✓ un droit au bail et/ou,
- ✓ un fonds commercial et/ou
- ✓ des concessions de brevets et licences amortis sur une durée d'1 à 3 ans.

Les logiciels informatiques acquis à des tiers sont comptabilisés en immobilisations incorporelles et amortis linéairement sur 12 mois au prorata temporis ou sur la durée d'utilisation.

La production immobilisée est constatée à son coût de production.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût de d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composants significatifs ayant des durées d'utilités différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément (approche par composants).

L'amortissement est pratiqué sur la durée d'utilité de l'actif. La durée d'utilité est la période pendant laquelle l'entreprise s'attend à utiliser un actif.

La valeur amortissable correspond au coût de l'actif diminué de sa valeur résiduelle estimée.

La valeur résiduelle d'une immobilisation corporelle est le montant que l'entreprise recevrait actuellement pour l'actif si celui-ci était déjà dans les conditions d'âge et d'usure prévues à la fin de sa durée de vie utile après déduction des coûts de sortie attendus.

En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée.

Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :

(L=Linéaire ; D=Dégressif ; E=Exceptionnel)

- ✓ Installations générales, agencements, aménagements 10 ans L
- ✓ Matériel de transport 5 ans L
- ✓ Matériel de bureau et informatique 4 ans L
- ✓ Mobilier 10 ans L

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation et autres titres immobilisés sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition.

Ils sont évalués sur la base d'une estimation de leur valeur de réalisation suivant une approche multicritères tenant compte des plus values sur fonds de commerce.

Les frais d'acquisitions non représentatifs d'une valeur vénale sont comptabilisés en charge.

Les créances immobilisées figurent à l'actif du bilan pour leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est enregistrée en résultat financier lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

CREANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale, une dépréciation étant constatée si le recouvrement devient incertain.

Ces dépréciations traduisent la constatation en fin d'exercice d'une baisse de l'évaluation des éléments d'actif par rapport à leurs valeurs nettes comptables.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés.

Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions (litiges commerciaux, prud'homaux, etc...) est effectuée pour permettre les réajustements.

1. Provision Garantie d'Occupation

Une garantie d'occupation est proposée aux propriétaires ayant confié leurs biens en gestion locative. En cas de non location des biens des propriétaires, le cabinet assure le versement d'un revenu de substitution.

FONCIA constitue une provision représentant sa meilleure estimation du risque de non location des locaux concernés.

2. Provision Garantie Loyers Impayés

Une garantie pour loyers impayés est proposée aux propriétaires ayant confié leurs biens en gestion locative.

Sur l'exercice 2015 FONCIA a mis en place une nouvelle provision pour risques GLI, calculée sur les retards de paiements, sur lesquels a été appliqué un pourcentage progressif en fonction de l'ancienneté de la créance :

- ✓ Une provision de 7% des impayés est constatée pour les créances supérieures à 1 mois et inférieures à 3 mois
- ✓ Une provision de 17% des impayés est constatée pour les créances âgées entre 3 et 6 mois
- ✓ Une provision de 28% des impayés est constatée pour les créances âgées entre 6 et 12 mois
- ✓ Une provision de 49% des impayés est constatée pour les créances âgées de plus d'un an.

Aucune provision ne sera constaté pour les impayés inférieures à 1 mois.

INSTRUMENTS FINANCIERS DE COUVERTURE

Afin de limiter l'incidence des cours de change et des taux d'intérêts sur son compte de résultat, la société utilise des instruments financiers. L'utilisation de ces instruments s'inscrit dans le cadre ci-après.

Les instruments utilisés sont limités aux produits suivants :

- ✓ achats et ventes à terme de devises, swaps de devises dans le cadre de la couverture du risque de change
- ✓ swaps de taux d'intérêt, achats de caps et de tunnels dans le cadre de la couverture de risque de taux

Ces instruments ont pour caractéristiques communes :

- ✓ de n'être utilisés qu'à des fins de couverture
- ✓ de n'être traités qu'avec des banques françaises et étrangères de premier rang
- ✓ de ne présenter aucun risque d'illiquidité en cas de retournement éventuel

COMPTES MANDANTS ET COMPTES TRANSACTION article 55 (loi Hoguet)

Les clients d'un cabinet d'administration de biens lui confient un mandat de gestion de leurs biens.

Les locataires des immeubles, les copropriétaires, les associés des sociétés immobilières sont les débiteurs ou les créanciers des clients mandants.

L'organisation de la comptabilité d'une société d'administration de biens repose sur la séparation de la comptabilité des mandants et de la comptabilité commerciale du cabinet immobilier.

En tant que mandataire, FONCIA assure la tenue de ces comptes.

Au titre de leurs mandats, les cabinets d'administration de biens placent les fonds mandants constitués des cautions reçues, des appels de loyers et charges et des fonds de roulement de copropriété. Ces placements doivent respecter les critères de liquidité et de garantie en capital définis par la loi et les garants financiers.

Ainsi, la situation des comptes mandants et transaction article 55 (loi Hoguet) est représentée à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2015 pour un montant de 167 650 € .

Nouveauté pour l'exercice 2015

La loi ALUR impose l'existence de comptes séparés pour les copropriétés comportant plus de 15 lots principaux à partir du 1er avril 2015. Le comité des études techniques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes a considéré que la sortie des comptes séparés du bilan des syndicats était souhaitable dans la mesure où les comptes séparés ne remplissent pas les conditions de reconnaissance d'un actif.

Compte tenu de cette précision, Foncia a décidé de ne pas présenter les comptes séparés relatif à l'activité de syndic à son bilan.

PARTIES LIEES

Les relations avec les sociétés rentrant dans le périmètre de consolidation, dont la société consolidante est FONCIA Holding, sont retranscrites dans le tableau récapitulatif inséré dans l'annexe.

Il s'agit essentiellement :

- ✓ des créances et dettes liées aux redevances refacturées par FONCIA GROUPE à ses filiales, aux refacturations entre filiales, ainsi qu'aux comptes-courants de centralisation de trésorerie.
- ✓ des charges et produits financiers (intérêts de trésorerie centralisée) au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI (CICE)

Le CICE 2015 a permis de renforcer les capitaux propres de la société. Le CICE ne sera pas affecté aux distributions de dividendes ni à l'augmentation de la rémunération du dirigeant de la société.

La société a retenu, conformément à la note d'information ANC du 28 février 2013, la comptabilisation du CICE en réduction des charges de personnel. A ce titre, le résultat d'exploitation a donc été amélioré de 56 604,61 € en 2015.

**ENGAGEMENT HORS BILAN****1. Indemnités de fin de carrière**

L'engagement de départ en retraite est calculé selon la méthode rétrospective des droits projetés à la date de départ en retraite (calculée sur la base du salaire et des droits de fin de carrière). Les reprises sur la période d'activité ne tiennent compte que des seuls départs volontaires.

Les provisions pour indemnités de fin de carrière sont évaluées sur la base conventionnelle et tiennent compte :

- ✓ du classement du personnel en groupes homogènes en fonction du statut, de l'âge et de l'ancienneté ;
- ✓ du turn-over déterminé en fonction de la tranche d'âge et par catégories socio-professionnelles ;
- ✓ des salaires et appointements moyens, majorés du coefficient de charges sociales patronales en vigueur ;
- ✓ d'un calcul d'espérance de vie par référence aux tables de survie ;
- ✓ d'un taux d'actualisation et de valorisation annuel, déterminé au 30 septembre de chaque exercice.

2. Hypothèses de calcul et engagement à la clôture

	31/12/2015	31/12/2014
Taux de croissance des salaires	2,50%	2,50%
Taux d'actualisation	1,97%	1,82%
Taux de charges sociales cadre	49,53%	42%
Taux de charges sociales non cadre	45,40%	42%
Table de mortalité	TGH05 - TGF05	TF 00-02
Age de départ	65 ans	65 ans

Les Indemnités de Fin de Carrière sont indiquées dans le tableau en annexe.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

La société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale, dans les comptes au 31 décembre 2015 de FONCIA HOLDING 13, avenue Lebrun, 92160 ANTONY, N° de SIRET : 531528198 00025.

INFORMATIONS FISCALES**1 . Intégration fiscale**

La société a opté pour un nouveau régime fiscal de groupe (Art 223A et suivant du CGI) avec pour nouvelle tête de groupe la Société Foncia Holding à compter du 1er octobre 2011.

La filiale constate sa charge d'impôt comme si elle était imposée séparément en tenant compte des déficits reportables qu'elle a engendrés avant son entrée dans la précédente intégration fiscale.

2 . Déficits reportables

Dans l'intégration fiscale

Déficit de l'exercice (report case H9 de la 2058 BBIS) : 600 493 €

Hors intégration fiscale

Déficits antérieurs reportables, à la clôture de l'exercice (report case YK de la 2058 B) : 0 €

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2015	AUGMENTATIONS	
		Réévaluations courant 2015	Acquisitions courant 2015
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	85 066		
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	85 066		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Installations générales, agencements, aménagements divers	80 103		11 331
Matériel de transport	1		1 890
Matériel de bureau et mobilier informatique	855		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	80 959		13 221
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	199 300		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 569		6 533
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	201 869		6 533
TOTAL GENERAL	367 896		19 755

	DIMINUTIONS		Valeur brute fin 2015	Valeur d'origine
	Virements courant 2015	Cessions courant 2015		
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			85 066	
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			85 066	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements divers			91 435	
Matériel de transport		1	1 890	
Matériel de bureau et informatique, mobilier			855	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1	94 180	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			199 300	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		938	8 164	
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES		938	207 464	
TOTAL GENERAL		939	386 712	

FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE
S.A.S au capital de 10 000 €
Siège social : 16/18, Espace Méditerranée
66000 PERPIGNAN

664 200 201 RCS PERPIGNAN

RAPPORT DE GESTION

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS

LE 31 DECEMBRE 2015

Chère Associée,

Je vous ai convoquée ce jour en Assemblée à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 pour lesquels j'ai établi, conformément aux prescriptions de l'article L 227-9 du Code de Commerce, le présent rapport de gestion.

I/ - IDENTIFICATION - CAPITAL - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Je vous rappelle que :

- Le capital social s'élève désormais à 10 000 € et est divisé en 500 actions
- Monsieur Nicolas DENIS a démissionné de son mandat de Directeur Général à compter du 31 décembre 2015.
- Depuis le 1^{er} janvier 2016 :
 - Votre Société a adopté pour nouvelle dénomination sociale « FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE »,
 - Et Monsieur pierre-Olivier VICENTE a été nommé Directeur Général de votre société..
- Le Commissariat aux comptes de votre Société est assuré par la Société PriceWaterhouseCoopers Audit dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

II/ - EXAMEN DES COMPTES ANNUELS

Je vais maintenant vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 après présentation des comptes dudit exercice, les différents documents s'y rapportant ayant été mis à votre disposition au siège social.

II/ 1. Mode de présentation et méthodes d'évaluation

La présentation des comptes qui vous sont soumis et les méthodes retenues pour leur évaluation n'ont pas subi de modification significative par rapport à celles utilisées pour l'élaboration des comptes de l'exercice précédent. Ces comptes continuent d'être établis dans le respect des principes de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

II/ 2. Présentation des comptes

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, votre Société a réalisé un chiffre d'affaires de 2 669 480,83 € contre un chiffre d'affaires de 2 518 062,28 € l'année précédente, soit une progression de l'ordre de 6 % .

Corrélativement, les charges d'exploitation ont augmenté pour passer de 2 732 588,98 € en 2014 à 2 909 138,49 € en 2015.

Le résultat courant avant impôt s'élève à -227 272,85 €. Corrigé du résultat exceptionnel (2 500 €), augmenté du remboursement de l'impôt sur les bénéfices (-2 267 €) et diminué de l'intéressement des salariés (22 426,07 €), il entraîne une perte pour l'exercice de 244 931,92 € contre une perte de 160 772,05 € au 31 décembre 2014.

Le bilan au 31 décembre 2015 se totalise à 1 509 207,74 € contre 1 222 025,23 € à la clôture de l'exercice précédent, l'actif immobilisé ressortant à 322 806,44 € contre 311 863,76 € l'année antérieure.

II/ 3. Proposition d'affectation du résultat

Je vous propose de bien vouloir affecter la perte de l'exercice, qui s'élève à 244 931,92 € en compte "Report à nouveau".

Je vous rappelle qu'au titre des trois derniers exercices ont été distribuées les sommes suivantes :

Exercice	Dividende global	Montant du dividende unitaire
31 décembre 2012	162 000 €	324 €
31 décembre 2013	Néant	Néant
31 décembre 2014	Néant	Néant

Je vous rappelle que les capitaux propres de la Société sont inférieurs à la moitié du capital social.

II/ 4. Filiales et participations

Aucune prise de participation n'est à signaler en 2015.

III/ SITUATION DE LA SOCIETE ET PREVISIONS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 votre Société a poursuivi normalement son activité dont l'évolution prévisible n'appelle pas de commentaires particuliers.

IV/ EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement particulier n'est survenu depuis la clôture de l'exercice social.

V/ RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Je vous rappelle que votre Société n'exerce aucune activité de recherche et de développement.

VI/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

Au titre de l'exercice écoulé, les éventuelles conventions intervenues entre la Société et son Président ou l'Associée unique ou la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce seront mentionnées sur le registre des décisions.

VII/ INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Notre Société a mis en application, à compter du 1^{er} janvier 2009, les recommandations édictées par la loi LME du 4 août 2008 en matière de délais de paiement.

Les fournisseurs « Groupe » sont réglés chaque fin de trimestre de l'ensemble des factures émises au cours du trimestre. Les fournisseurs « Hors Groupe » sont réglés soit à 30 jours fin de mois, date de facture, soit à 45 jours fin de mois, date d'émission de facture.

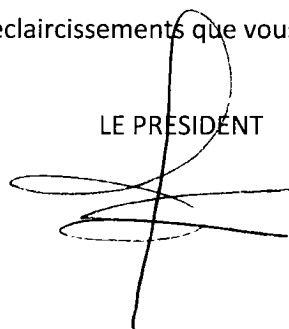
En application des dispositions de l'article L441-6-1 al.1 du Code de Commerce, la décomposition par échéance du solde des dettes fournisseurs s'établit comme suit :

	Echu	De 1 à 3 mois	Encours total
Au 31/12/2014	9 327,93	93 325,55	102 653,48
Au 31/12/2015	5 030,95	519 614,97	524 645,92

VIII/ QUESTIONS DIVERSES

Je me tiens à votre disposition pour vous donner tous éclaircissements que vous pourriez souhaiter.

LE PRESIDENT



FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE SAS

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2015)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

A l'Associé Unique
FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE SAS
16- 18, Espace Mediterranee
66000 PERPIGNAN

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 € Siège social 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine RCS Nanterre 672 006 483 TVA n° FR 76 672 006 483 Siret 672 006 483 00362 Code APE 6920 Z Bureaux Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne l'évaluation de la valeur d'utilité des fonds de commerce.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

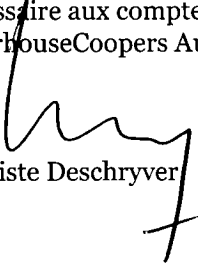
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver
Associé



BILAN ACTIF

Intitulés	2015			2014
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	85 066		85 066	85 066
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	85 066		85 066	85 066
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	94 180	63 905	30 275	24 927
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	94 180	63 905	30 275	24 927
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	199 300		199 300	199 300
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	7 426		7 426	1 698
Autres immobilisations financières	738		738	871
<i>Total immobilisations financières</i>	207 464		207 464	201 869
ACTIF IMMOBILISE	386 712	63 905	322 806	311 863
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<i>Total des stocks</i>				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	696 418		696 418	246 529
Autres créances	261 492		261 492	185 670
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Total des créances</i>	957 910		957 910	432 200
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	224 847		224 847	475 975
Charges constatées d'avance	3 642		3 642	1 985
<i>Total disponibilités et divers</i>	228 490		228 490	477 961
ACTIF CIRCULANT	1 186 401		1 186 401	910 161
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 573 113	63 905	1 509 207	1 222 025

BILAN PASSIF

Intitulés	2015	2014
Situation nette		
Capital social ou individuel Dont versé : 10 000	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 000	1 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	82 791	82 791
Report à nouveau	(219 912)	(59 140)
Resultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(244 931)	(160 772)
<i>Total situation nette</i>	<i>(371 053)</i>	<i>(126 121)</i>
Subventions d'investissement		
Provisions règlementées		
CAPITAUX PROPRES	(371 053)	(126 121)
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	130 000	45 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	130 000	45 000
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		55
Emprunts et dettes financières divers	395 401	491 546
<i>Total dettes financières</i>	<i>395 401</i>	<i>491 601</i>
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	594 466	183 434
Dettes fiscales et sociales	540 858	305 815
<i>Total dettes d'exploitation</i>	<i>1 135 325</i>	<i>489 250</i>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	219 534	322 294
<i>Total dettes diverses</i>	<i>219 534</i>	<i>322 294</i>
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	1 750 260	1 303 146
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 509 207	1 222 025

COMPTES DE RESULTAT

	2015			2014
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	2 669 480		2 669 480	2 518 062
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 669 480		2 669 480	2 518 062
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 531	55 925
Autres produits			20 120	165
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			2 692 133	2 574 153
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 047 203	1 205 599
<i>Total charges externes</i>			<i>1 047 203</i>	<i>1 205 599</i>
Impôts, taxes et versements assimilés			56 630	63 003
Charges de personnel				
Salaires et traitements			1 292 574	1 081 440
Charges sociales			314 306	290 489
<i>Total charges de personnel</i>			<i>1 606 881</i>	<i>1 371 930</i>
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			7 874	6 751
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			85 000	
<i>Total dotations d'exploitation</i>			<i>92 874</i>	<i>6 751</i>
Autres charges			105 549	85 303
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			2 909 138	2 732 588
RESULTAT D'EXPLOITATION			(217 005)	(158 435)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			0	
Perte supportée ou bénéfice transféré			1 614	1 190
Produits financiers				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			8 652	232
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			8 652	232
RESULTAT FINANCIER			(8 652)	(232)
RESULTAT COURANT			(227 272)	(159 859)

COMPTES DE RESULTAT (Suite)

	2015	2014
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 500	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 500	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 500	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	22 426	645
Impôts sur les bénéfices	(2 267)	267
TOTAL DES PRODUITS	2 694 633	2 574 153
TOTAL DES CHARGES	2 939 565	2 734 925
BENEFICE ou PERTE	(244 931)	(160 772)

Annexes

FONCIA COTE VERMEILLE SAS

16 Espace Méditerranée , 66000 PERPIGNAN

Etats financiers au : 31/12/2015

FAITS CARACTERISTIQUES

CHIFFRES D'AFFAIRES

1 . Activité Location

Sur l'exercice 2015, la part Bailleur du chiffre d'affaires Location a été réalloué du site de commercialisation, FONCIA COTE VERMEILLE, au site de Gestion, FONCIA ROUSSILLON sauf le Hors Gérance et les Intercabinets.

FONCIA COTE VERMEILLE SAS

16 Espace Méditerranée , 66000 PERPIGNAN

Etats financiers au : 31/12/2015

PRINCIPES

Le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au nouveau plan comptable général (PCG) vient d'être homologué et est entré en vigueur le 16 octobre 2014 (arrêté publié au JO du 15 octobre 2014). L'application de ce nouveau PCG, qui correspond à une simple modification de la structure et de la numérotation du PCG 99 à droit constant aura pour seule incidence de modifier le numéro du règlement PCG dans les annexes comptables et, le cas échéant, de ceux de ses articles qui seraient cités.

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

- ✓ Continuité de l'exploitation
- ✓ Permanence des méthodes
- ✓ Indépendance des exercices.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les principales méthodes utilisées sont exposées ci-après :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les dépenses sont inscrites en comptabilité selon la méthode du coût historique.

Les amortissements sont calculés suivant la durée de vie prévue de l'actif. En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée.

Les immobilisations incorporelles correspondent à :

- ✓ un droit au bail et/ou,
- ✓ un fonds commercial et/ou
- ✓ des concessions de brevets et licences amortis sur une durée d'1 à 3 ans.

Les logiciels informatiques acquis à des tiers sont comptabilisés en immobilisations incorporelles et amortis linéairement sur 12 mois au prorata temporis ou sur la durée d'utilisation.

La production immobilisée est constatée à son coût de production.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût de d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles.

Lorsqu'une immobilisation corporelle a des composants significatifs ayant des durées d'utilités différentes, ces dernières sont comptabilisées séparément (approche par composants).

L'amortissement est pratiqué sur la durée d'utilité de l'actif. La durée d'utilité est la période pendant laquelle l'entreprise s'attend à utiliser un actif.

La valeur amortissable correspond au coût de l'actif diminué de sa valeur résiduelle estimée.

La valeur résiduelle d'une immobilisation corporelle est le montant que l'entreprise recevrait actuellement pour l'actif si celui-ci était déjà dans les conditions d'âge et d'usure prévues à la fin de sa durée de vie utile après déduction des coûts de sortie attendus.

En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée.

Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :

(L=Linéaire ; D=Dégressif ; E=Exceptionnel)

- ✓ Installations générales, agencements, aménagements 10 ans L
- ✓ Matériel de transport 5 ans L
- ✓ Matériel de bureau et informatique 4 ans L
- ✓ Mobilier 10 ans L

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation et autres titres immobilisés sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition.

Ils sont évalués sur la base d'une estimation de leur valeur de réalisation suivant une approche multicritères tenant compte des plus values sur fonds de commerce.

Les frais d'acquisitions non représentatifs d'une valeur vénale sont comptabilisés en charge.

Les créances immobilisées figurent à l'actif du bilan pour leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est enregistrée en résultat financier lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

CREANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale, une dépréciation étant constatée si le recouvrement devient incertain.

Ces dépréciations traduisent la constatation en fin d'exercice d'une baisse de l'évaluation des éléments d'actif par rapport à leurs valeurs nettes comptables.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés.

Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions (litiges commerciaux, prud'homaux, etc...) est effectuée pour permettre les réajustements.

1. Provision Garantie d'Occupation

Une garantie d'occupation est proposée aux propriétaires ayant confié leurs biens en gestion locative. En cas de non location des biens des propriétaires, le cabinet assure le versement d'un revenu de substitution.

FONCIA constitue une provision représentant sa meilleure estimation du risque de non location des locaux concernés.

2. Provision Garantie Loyers Impayés

Une garantie pour loyers impayés est proposée aux propriétaires ayant confié leurs biens en gestion locative.

Sur l'exercice 2015 FONCIA a mis en place une nouvelle provision pour risques GLI, calculée sur les retards de paiements, sur lesquels a été appliqué un pourcentage progressif en fonction de l'ancienneté de la créance :

- ✓ Une provision de 7% des impayés est constatée pour les créances supérieures à 1 mois et inférieures à 3 mois
- ✓ Une provision de 17% des impayés est constatée pour les créances âgées entre 3 et 6 mois
- ✓ Une provision de 28% des impayés est constatée pour les créances âgées entre 6 et 12 mois
- ✓ Une provision de 49% des impayés est constatée pour les créances âgées de plus d'un an.

Aucune provision ne sera constaté pour les impayés inférieures à 1 mois.

INSTRUMENTS FINANCIERS DE COUVERTURE

Afin de limiter l'incidence des cours de change et des taux d'intérêts sur son compte de résultat, la société utilise des instruments financiers. L'utilisation de ces instruments s'inscrit dans le cadre ci-après.

Les instruments utilisés sont limités aux produits suivants :

- ✓ achats et ventes à terme de devises, swaps de devises dans le cadre de la couverture du risque de change
- ✓ swaps de taux d'intérêt, achats de caps et de tunnels dans le cadre de la couverture de risque de taux

Ces instruments ont pour caractéristiques communes :

- ✓ de n'être utilisés qu'à des fins de couverture
- ✓ de n'être traités qu'avec des banques françaises et étrangères de premier rang
- ✓ de ne présenter aucun risque d'illiquidité en cas de retournement éventuel

COMPTES MANDANTS ET COMPTES TRANSACTION article 55 (loi Hoguet)

Les clients d'un cabinet d'administration de biens lui confient un mandat de gestion de leurs biens.

Les locataires des immeubles, les copropriétaires, les associés des sociétés immobilières sont les débiteurs ou les créanciers des clients mandants.

L'organisation de la comptabilité d'une société d'administration de biens repose sur la séparation de la comptabilité des mandants et de la comptabilité commerciale du cabinet immobilier.

En tant que mandataire, FONCIA assure la tenue de ces comptes.

Au titre de leurs mandats, les cabinets d'administration de biens placent les fonds mandants constitués des cautions reçues, des appels de loyers et charges et des fonds de roulement de copropriété. Ces placements doivent respecter les critères de liquidité et de garantie en capital définis par la loi et les garants financiers.

Ainsi, la situation des comptes mandants et transaction article 55 (loi Hoguet) est représentée à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2015 pour un montant de 167 650 € .

Nouveauté pour l'exercice 2015

La loi ALUR impose l'existence de comptes séparés pour les copropriétés comportant plus de 15 lots principaux à partir du 1er avril 2015. Le comité des études techniques de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes a considéré que la sortie des comptes séparés du bilan des syndic était souhaitable dans la mesure où les comptes séparés ne remplissent pas les conditions de reconnaissance d'un actif.

Compte tenu de cette précision, Foncia a décidé de ne pas présenter les comptes séparés relatif à l'activité de syndic à son bilan.

PARTIES LIEES

Les relations avec les sociétés rentrant dans le périmètre de consolidation, dont la société consolidante est FONCIA Holding, sont retranscrites dans le tableau récapitulatif inséré dans l'annexe.

Il s'agit essentiellement :

- ✓ des créances et dettes liées aux redevances refacturées par FONCIA GROUPE à ses filiales, aux refacturations entre filiales, ainsi qu'aux comptes-courants de centralisation de trésorerie.
- ✓ des charges et produits financiers (intérêts de trésorerie centralisée) au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI (CICE)

Le CICE 2015 a permis de renforcer les capitaux propres de la société. Le CICE ne sera pas affecté aux distributions de dividendes ni à l'augmentation de la rémunération du dirigeant de la société.

La société a retenu, conformément à la note d'information ANC du 28 février 2013, la comptabilisation du CICE en réduction des charges de personnel. A ce titre, le résultat d'exploitation a donc été amélioré de 56 604,61 € en 2015.

ENGAGEMENT HORS BILAN

1. Indemnités de fin de carrière

L'engagement de départ en retraite est calculé selon la méthode rétrospective des droits projetés à la date de départ en retraite (calculée sur la base du salaire et des droits de fin de carrière). Les reprises sur la période d'activité ne tiennent compte que des seuls départs volontaires.

Les provisions pour indemnités de fin de carrière sont évaluées sur la base conventionnelle et tiennent compte :

- ✓ du classement du personnel en groupes homogènes en fonction du statut, de l'âge et de l'ancienneté ;
- ✓ du turn-over déterminé en fonction de la tranche d'âge et par catégories socio-professionnelles ;
- ✓ des salaires et appointements moyens, majorés du coefficient de charges sociales patronales en vigueur ;
- ✓ d'un calcul d'espérance de vie par référence aux tables de survie ;
- ✓ d'un taux d'actualisation et de valorisation annuel, déterminé au 30 septembre de chaque exercice.

2. Hypothèses de calcul et engagement à la clôture

	31/12/2015	31/12/2014
Taux de croissance des salaires	2,50%	2,50%
Taux d'actualisation	1,97%	1,82%
Taux de charges sociales cadre	49,53%	42%
Taux de charges sociales non cadre	45,40%	42%
Table de mortalité	TGH05 - TGF05	TF 00-02
Age de départ	65 ans	65 ans

Les Indemnités de Fin de Carrière sont indiquées dans le tableau en annexe.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

La société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale, dans les comptes au 31 décembre 2015 de FONCIA HOLDING 13, avenue Lebrun, 92160 ANTONY, N° de SIRET : 531528198 00025.

INFORMATIONS FISCALES

1 . Intégration fiscale

La société a opté pour un nouveau régime fiscal de groupe (Art 223A et suivant du CGI) avec pour nouvelle tête de groupe la Société Foncia Holding à compter du 1er octobre 2011.

La filiale constate sa charge d'impôt comme si elle était imposée séparément en tenant compte des déficits reportables qu'elle a engendrés avant son entrée dans la précédente intégration fiscale.

2 . Déficits reportables

Dans l'intégration fiscale

Déficit de l'exercice (report case H9 de la 2058 BBIS) : 600 493 €

Hors intégration fiscale

Déficits antérieurs reportables, à la clôture de l'exercice (report case YK de la 2058 B) : 0 €

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2015	AUGMENTATIONS	
		Réévaluations courant 2015	Acquisitions courant 2015
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	85 066		
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	85 066		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Installations générales, agencements, aménagements divers	80 103		11 331
Matériel de transport	1		1 890
Matériel de bureau et mobilier informatique	855		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	80 959		13 221
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	199 300		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 569		6 533
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	201 869		6 533
TOTAL GENERAL	367 896		19 755

	DIMINUTIONS		Valeur brute fin 2015	Valeur d'origine
	Virements courant 2015	Cessions courant 2015		
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			85 066	
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			85 066	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencmts, aménagemts divers			91 435	
Matériel de transport		1	1 890	
Matériel de bureau et informatique, mobilier			855	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1	94 180	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			199 300	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		938	8 164	
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES		938	207 464	
TOTAL GENERAL		939	386 712	

AMORTISSEMENTS

Situation et mouvements de l'exercice	Montant début 2015	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2015
Frais d'établissement, de recherche et de dév. Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Installations générales, agencements des constr. Installations techniques, matériel et outillage indust. Installations générales, agencements, aménagements	55 906	7 379		63 285
Matériel de transport	1	281	1	281
Matériel de bureau et informatique, mobilier Emballages récupérables et divers	125	213		339
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	56 032	7 874	1	63 905
TOTAL GENERAL	56 032	7 874	1	63 905

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement, de recherche et de dév. Autres postes d'immobilisations incorporelles							
TOTAL DES IMMO. INCORPORELLES							
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Inst gén., agencements des constructions Inst tech, matériel et outillages industriels Inst gén., agencements, aménagements Matériel de transport Matériel de bureau et informatique Emballages récupérables et divers							
TOTAL DES IMMO. CORPORELLES							
Frais d'acquisition des titres de participations							
TOTAL GENERAL							

TOTAL GENERAL non ventilé

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2015	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2015
Frais d'émission d'emprunt à étaler Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2015	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2015
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconst. des gisements (mines, pétrole)						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL DES PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges	45 000	85 000				130 000
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL DES PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	45 000	85 000				130 000
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations						
TOTAL DES PROVISIONS POUR DEPRECIATION						
TOTAL GENERAL	45 000	85 000				130 000
Dont dotations et reprises d'exploitation		85 000				
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	7 426		7 426
Autres immobilisations financières	738		738
Total actif immobilisé	8 164		8 164
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	696 418	696 418	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 487	2 487	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	107 113	107 113	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	3 130	3 130	
Groupe et associés (2)	137 334	137 334	
Débiteurs divers	11 426	11 426	
Total actif circulant	957 910	957 910	
Charges constatées d'avance	3 642	3 642	
TOTAL DES CREANCES	969 718	961 553	8 164
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit à un an maxi				
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit à + de un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	594 466	594 466		
Personnel et comptes rattachés	217 913	217 913		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	179 335	179 335		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	115 712	115 712		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	27 898	27 898		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	395 401	395 401		
Autres dettes	219 534	219 534		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES	1 750 260	1 750 260		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés				

FONCIA COTE VERMEILLE SAS

BALANCE DES FONDS MANDANTS

Etat récapitulatif de la balance des comptes mandants Transactions

	Débit	Crédit
Total mandants		167 650
Trésorerie	167 650	

Etat récapitulatif de la balance des comptes mandants Gestion Immobilière

	Débit	Crédit
MANDANTS		
Total mandants gérance		
Total mandants locations saisonnières	2 697	51 724
Total mandants syndicats		
Montant global des comptes mandants	2 697	51 724
TRESORERIE		
Total trésorerie gérances		
Total trésorerie locations saisonnières	49 026	
Total trésorerie syndicats		
Montant global des comptes de trésorerie	49 026	
TOTAUX	51 724	51 724

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Détail du chiffre d'affaires	2015			2014		
	France	Export	Total	France	Export	Total
Honoraires de Location	233 967		233 967	490 141		490 141
Honoraires de Transactions	1 631 177		1 631 177	1 280 422		1 280 422
Honoraires de Locations Saisonnnières	557 106		557 106	574 651		574 651
Location gérance	21 590		21 590	21 590		21 590
Total des autres refacturations	225 638		225 638	151 255		151 255
TOTAL	2 669 480		2 669 480	2 518 062		2 518 062

ENTREPRISES LIÉES ET PARTICIPATIONS

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	199 300	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
<i>Total immobilisations financières</i>	199 300	
Créances		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	323 094	
Autres créances	137 334	
Capital souscrit appelé non versé		
<i>Total créances</i>	460 428	
Passif		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	395 401	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	555 418	
Autres dettes		
<i>Total dettes</i>	950 819	
Éléments financiers		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	8 652	
<i>Total éléments financiers</i>	8 652	
Autres		
<i>Total autres</i>		
Total général	1 619 200	

FONDS COMMERCIAL

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice
Droit au bail				
Fonds acquis ayant fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds acquis n'ayant pas fait l'objet d'une protection juridique	85 066			85 066
Fonds résultant d'une réévaluation légale				
Fonds résultant d'une réévaluation libre				
Autres				
TOTAL	85 066			85 066

PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	2015	2014
<u>Immobilisations financières</u>		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
<i>Total immobilisations financières</i>		
<u>Créances</u>		
Créances clients et comptes rattachés	461 499	230 296
Autres créances	5 618	2 067
<i>Total créances</i>	467 118	232 363
<u>Disponibilités et divers</u>		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	268	151
<i>Total disponibilités et divers</i>	268	151
<u>Autres</u>		
<i>Total autres</i>		
TOTAL	467 387	232 515

CHARGES A PAYER

Nature des charges	2015	2014
<u>Dettes financières</u>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		55
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
<i>Total dettes financières</i>		55
<u>Dettes d'exploitation</u>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	69 820	80 781
Dettes fiscales et sociales	326 217	179 710
<i>Total dettes d'exploitation</i>	396 038	260 491
<u>Dettes diverses</u>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<i>Total dettes diverses</i>		
<u>Autres</u>		
<i>Total autres dettes</i>		
TOTAL	396 038	260 546

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Nature des charges	2015	2014
Charges d'exploitation :		
Charges Diverses	3 642	1 985
<i>Total</i>	3 642	1 985
Charges financières :		
<i>Total</i>		
Charges exceptionnelles :		
<i>Total</i>		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 642	1 985
Comparatif BILAN (Bilan Actif : 2050 rubrique CH)	3 642	1 985

Nature des produits	2015	2014
Produits d'exploitation :		
<i>Total</i>		
Produits financiers :		
<i>Total</i>		
Produits exceptionnels :		
<i>Total</i>		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
Comparatif BILAN (Bilan Passif : 2051 rubrique EB)		

TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	3 642	1 985
---	--------------	--------------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Nature des charges	2015	2014
<u>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</u>		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales		
Dons, libéralités		
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice		
Subventions accordées		
Rappels d'impôts		
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
<i>Total</i>		
<u>Charges sur exercices antérieurs</u>		
<u>Valeurs comptables des éléments d'actif cédés</u>		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations financières		
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
<i>Total</i>		
<u>Autres charges exceptionnelles</u>		
Malis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Malis provenant du rachat de titres propres		
Charges exceptionnelles diverses		
<i>Total</i>		
Dotations Exceptionnelles	454	
<i>Total</i>	454	
TOTAL	454	

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des produits	2015	2014
<u>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</u>		
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes		
Libéralités reçues		
Rentrées sur créances amorties		
Subventions d'équilibre		
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)		
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		
<i>Total</i>		
<u>Produits sur exercices antérieurs</u>		
<u>Produits des cessions d'éléments d'actif</u>		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	2 500	
Immobilisations financières		
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
<i>Total</i>	2 500	
<u>Quote-part des subventions d'invest. virée au résultat</u>		
<u>Autres produits exceptionnels</u>		
Bonis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres		
Produits exceptionnels divers		
<i>Total</i>		
<i>Total</i>		
TOTAL	2 500	

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

NATURE	MONTANT
Transferts de charges de Charges de Personnels	2 531
TOTAL	2 531

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	créés pendant l'exercice N	remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	500			500	20,00
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	500			500	

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques	Montant
A Situation à l'ouverture de l'exercice	
1 Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	34 650
2 Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	(160 772)
3 Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	(126 121)
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
1 Variation du capital	
2 Variation des autres postes	
C (= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	(126 121)
D Variations en cours d'exercice	
1 Variations du capital	
2 Variations des primes, réserves, report à nouveau	
3 Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
4 Contreparties de réévaluations	
5 Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
6 Autres variations	
7 Résultat de l'exercice	(244 931)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	(371 052)
F VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)	(244 931)
G dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (F - G)	(244 931)

Le capital social est composé de 500 actions d'une valeur nominale de 20 €, entièrement libérées, soit un capital de 10000 €.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

ENGAGEMENTS DONNES	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -						
-						
-						
Garanties : - Transaction	200 000					200 000
- Gestion	1 580 000					1 580 000
-						
Autres : - Retraite	63 014					63 014
-						
-						
TOTAL	1 843 014					1 843 014

ENGAGEMENTS RECUS	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Entreprises liées	Autres
Avals : -						
-						
-						
Cautions : -						
-						
-						
Garanties : - Transaction	200 000					200 000
- Gestion	1 580 000					1 580 000
-						
Autres : -						
-						
-						
TOTAL	1 780 000					1 780 000

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à disposition		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Cadres	9	6			9	7
Agents de maîtrise	4	22			4	22
Employés et techniciens	10	7			11	7
Autres :	17				18	
Total	42	36			42	36

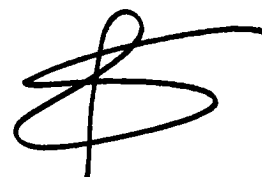
TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes perçus par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
SOGENAT	10 000	268 355	100	199 300	199 300					

FONCIA LOCATION COTE VERMEILLE

**S.A.S au capital de 10 000 €
Siège social : 16/18, Espace Méditerranée
66000 PERPIGNAN**

664 200 201 RCS PERPIGNAN



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE EN DATE DU 30 JUIN 2016

.../...

DEUXIEME DECISION

L'Associée unique, constatant que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 se solde par une perte de 244 931,92 €, décide de l'affecter en totalité en compte "Report à nouveau".

En outre, l'Associée unique déclare pour se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du C.G.I., qu'au titre des trois derniers exercices ont été distribuées les sommes suivantes :

Exercice	Dividende global	Montant du dividende unitaire
31 décembre 2012	162 000 €	324 €
31 décembre 2013	Néant	Néant
31 décembre 2014	Néant	Néant

.../...