

RCS : TOURS
Code greffe : 3701

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1971 B 00051
Numéro SIREN : 307 213 249
Nom ou dénomination : FONCIA VAL DE LOIRE

Ce dépôt a été enregistré le 14/10/2021 sous le numéro de dépôt 11310

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice 2020			Exercice 2019
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	83 614	83 614	0	0
Fonds commercial	7 792 847	42 331	7 750 516	7 874 626
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	7 876 461	125 945	7 750 516	7 874 626
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	522	503	19	149
Autres immobilisations corporelles	1 360 550	1 201 612	158 938	195 618
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	1 361 072	1 202 115	158 956	195 767
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	3 127	0	3 127	3 127
Prêts	101 895	0	101 895	107 347
Autres immobilisations financières	179 516	3 101	176 415	176 415
TOTAL immobilisations financières	284 537	3 101	281 436	286 888
Total Actif Immobilisé (II)	9 522 070	1 331 161	8 190 909	8 357 281
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	209 588	0	209 588	0
Clients et comptes rattachés	341 839	0	341 839	454 079
Autres créances	553 901	0	553 901	487 487
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	1 105 328	0	1 105 328	941 565
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	6 076 499	0	6 076 499	8 356 541
TOTAL Disponibilités	6 076 499	0	6 076 499	8 356 541
Charges constatées d'avance	19 251	0	19 251	5 649
Total Actif Circulant (III)	7 201 078	0	7 201 078	9 303 755
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	16 723 148	1 331 161	15 391 987	17 661 037

LOUAGÉ

Bilan passif

BILAN-PASSIF			Exercice 2020	Exercice 2019
Capital social ou individuel	dont versé :	75 090	75 090	75 090
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			1 224 148	1 224 148
Ecarts de réévaluation	dont écart d'équivalence	0	0	0
Réserve légale			7 509	7 509
Réserves statutaires ou contractuelles			0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :	0	0	0
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :	0	617	617
TOTAL Réserves			8 126	8 126
Report à nouveau			1 278 776	915 956
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			608 719	362 820
Subventions d'investissement			0	0
Provisions réglementées			0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			2 586 140	2 586 140
Produit des émissions de titres participatifs			0	0
Avances conditionnées			0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)			0	0
Provisions pour risques			51 085	13 158
Provisions pour charges			92 838	75 758
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)			143 923	88 916
Emprunts obligataires convertibles			0	0
Autres emprunts obligataires			0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			4 558 381	5 105 952
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs :	0	3 188 850	5 097 774
TOTAL Dettes financières			7 747 232	10 203 727
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 871 228	804 881
Dettes fiscales et sociales			769 411	634 274
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			0	0
Autres dettes			1 665 334	3 343 099
TOTAL Dettes d'exploitation			4 305 973	4 782 254
Produits constatés d'avance			0	0
TOTAL DETTES (IV)			12 053 205	14 985 980
Ecart de conversion Passif (V)			0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)			15 391 988	17 661 037

D. ZEPAGE

A large, stylized handwritten signature or scribble, possibly representing the name 'D. ZEPAGE', is written over the bottom portion of the table. It consists of several overlapping, sweeping lines that form a large, irregular shape.

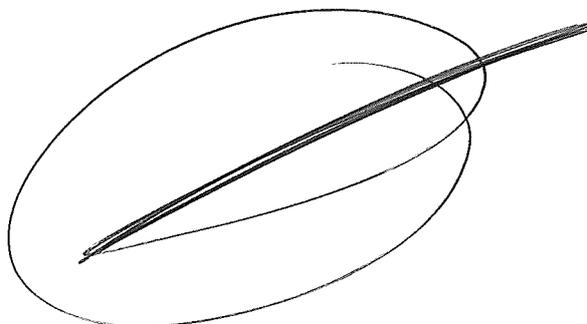
Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2020			Exercice 2019
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	6 025 525	0	6 025 525	6 491 946
Chiffres d'affaires nets	6 025 525	1 231 657	6 025 525	6 491 946
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			31 030	67 143
Autres produits			14 224	36 668
Total des produits d'exploitation (I)			6 070 778	6 595 757
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			953 561	2 186 220
Impôts, taxes et versements assimilés			167 104	165 263
Salaires et traitements			2 328 532	2 380 649
Charges sociales			770 380	852 153
		Dotations aux amortissements sur immobilisations	47 075	97 088
Dotations d'exploitation		Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	57 762	11 604
Autres charges			595 435	269 912
Total des charges d'exploitation (II)			4 919 849	5 962 889
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 150 929	632 868
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			23 687	23 445
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			881	4 799
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			881	4 799
Dotations financières aux amortissements et provisions			939	4 006
Intérêts et charges assimilées			57 104	93 703
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			58 043	97 710
RÉSULTAT FINANCIER			-57 161	-92 910
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 117 455	563 403

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice 2020	Exercice 2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	600
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	34 215
Total des produits exceptionnels (VII)	0	34 815
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	336	73
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	201 174	33 990
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	13
Total des charges exceptionnelles (VIII)	201 510	34 077
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-201 510	738
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	69 084	70 091
Impôts sur les bénéfices (X)	238 142	131 230
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	6 095 347	6 658 816
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 486 627	6 295 996
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	608 719	362 820

D. ~~LEDMGE~~



FONCIA VAL DE LOIRE
Société par actions simplifiée au capital de 75 090 €
Siège social : 60 RUE BLAISE PASCAL - RESIDENCE LA NEF
37000 TOURS

307 213 249 RCS TOURS



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE EN DATE 30 JUIN 2021

.../...

DEUXIEME DECISION

L'Associée unique constatant que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se solde par **un bénéfice** de **608 719.28 €**, 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'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

.../...

FONCIA VAL DE LOIRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 75 090 €
Siège social : 60 RUE BLAISE PASCAL - RESIDENCE LA NEF
37000 TOURS

307 213 249 RCS TOURS

RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2020

Chère Associée,

Je vous ai convoquée ce jour en Assemblée à l'effet d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 à **75 090 €** et est divisé en **2 503** actions.
- Le Commissariat aux comptes de votre Société est assuré par la Société **DELOITTE ET ASSOCIES** dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 2020 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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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 2020, notre Société a réalisé un chiffre d'affaires de **6 025 524.69 €** contre un chiffre d'affaires de **6 491 945.89 €** l'année précédente, soit une variation de l'ordre de **-7.18 %**.

Corrélativement, les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à **4 919 848.86 €** contre **5 962 888.75 €** au titre de l'exercice précédent, soit une variation de **-17.49 %**.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à **1 117 454.86 €**.
- Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à **-201 510.02 €**.
- L'impôt sur les bénéfices de l'exercice ressort à **238 142 €**
- Le montant de l'intéressement des salariés s'élève à **69 083.56 €** ;

Par conséquent, le résultat de l'exercice se solde par un **bénéfice de 608 719.28 €**, contre un **bénéfice de 362 819.96 €** au 31 décembre 2019.

Le bilan au 31 décembre 2020 se totalise à **15 372 043.48 €** contre **17 661 036.57 €** à la clôture de l'exercice précédent, et l'actif net immobilisé ressort à **8 190 909.24 €** contre **8 357 281.44 €** l'exercice précédent.

II/ 3. Dépenses somptuaires

Il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne présentent pas de charges non déductibles du résultat fiscal, dépenses dites « somptuaires », telles que visées à l'article 39-4 du CGI.

Il sera donc proposé aux associés, conformément à l'article 223 quater du CGI, de constater l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39-4 dudit code

II/ 4. Proposition d'affectation du résultat

Je vous propose d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à **608 719.28 €** en compte « Report à nouveau ».

Je vous rappelle qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

II/ 5. Filiales et participations

Il est rappelé que votre Société ne détient aucune filiale et participation au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

II/ 6. Liste des établissements secondaires ou succursales de la Société

Conformément aux dispositions de l'article L.232-1-II du Code de commerce est joint en **Annexe II** au présent rapport, la liste des établissements secondaires de la société a ouvert au 31 décembre 2020.

III/ SITUATION DE LA SOCIETE ET PREVISIONS

En raison de l'évolution de l'épidémie de la COVID 19 qui a produit des effets très significatifs sur l'économie française et mondiale au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- des impacts directs et immédiats sur certaines activités en raison de la baisse de la demande de certains services
- des effets diffus tels que les fermetures temporaires de sites, la perturbation de la chaîne d'approvisionnement, l'indisponibilité des ressources humaines et enfin des difficultés potentielles de trésorerie de certains débiteurs,
- Plus généralement, un ralentissement d'ensemble de l'économie, des incertitudes accrues quant à la durée et l'intensité de la perturbation des activités économiques.

Le Groupe Foncia a mis en place depuis mars 2020 un **Plan de continuité d'exploitation dans le contexte de l'épidémie de COVID-19** :

Plan de continuité d'exploitation

- Sur le plan RH et organisationnel :

Dans ce contexte et conformément aux décisions gouvernementales prises afin de respecter les préconisations en terme de distanciation sociale, tous les sites du groupe Foncia (agences et sièges) ont été fermés au public jusqu'à nouvel ordre ainsi qu'aux collaborateurs (sauf rares exceptions).

En complément, les différents dispositifs suivants ont été mis en œuvre au titre de cette période particulière avec pour objectif de garantir la santé des collaborateurs mais aussi d'assurer une activité minimale et indispensable, sous réserve de l'évolution des dispositifs gouvernementaux :

- Le télétravail à domicile a été systématisé pour tous les salariés dont les tâches le permettent et qui disposent des outils nécessaires
- Plus spécifiquement, sur le périmètre réseau ADB et transaction, une attestation de déplacement dérogatoire sera accordée pour les managers, afin notamment qu'ils puissent organiser et assurer la réalisation des missions minimales aux côtés des dirigeants. Une attestation occasionnelle de déplacement dérogatoire et restrictive sera également délivrée pour les collaborateurs essentiels aux missions suivantes : réception/ouverture du courrier, encaissement/décaissement et remise des clés.
- Pour les collaborateurs dont la continuité de l'activité est en train de se dégrader tels que les négociateurs location, les développeurs ou les consultants immobiliers un dispositif de chômage partiel est en cours d'étude. Les instances représentatives des périmètres concernés seront bien entendu consultées.

- Sur le Financier :

Des impacts directs sont attendus sur le revenu et l'EBITDA des activités liées à la transaction (baisse du nombre de transactions immobilières, difficultés potentielles de financement des acquéreurs), à la location (risque de décalage d'honoraires sur les loyers impayés) et dans une moindre mesure à la copropriété (retard sur le paiement des charges de copropriété, baisse des revenus des honoraires annexes telles que les mutations ou les travaux).

Le Groupe FONCIA a également mis en œuvre les mesures nécessaires pour assurer un niveau de trésorerie qui lui permettra de faire face à ses besoins opérationnels sur l'année à venir.

IV/ EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Je vous informe que, le **Plan de continuité d'exploitation dans le contexte de l'épidémie de COVID-19**, mis en place au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'est poursuivi dans les mêmes conditions.

Il est précisé qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

V/ RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Il est précisé en application de l'article L 232-1 du Code de commerce, que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

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

En application des dispositions visées par les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, et conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017, nous vous informons que le solde des comptes fournisseurs s'élève à :

Solde des dettes fournisseurs au 31/12 par date d'échéance						
Exercice	Non échues	% par rapport aux achats de l'exercice	Echues < 60 jours	% par rapport aux achats de l'exercice	Echues > 60 jours	% par rapport aux achats de l'exercice
31/12/2019	630 975.92	37.88	-59 871.86	-2.10	-9 059.14	-0.32
31/12/2020	529 113.23	37.88	435 897.93	31.21	284 185.58	20.35

Total des dettes fournisseurs et achats de l'exercice			
Exercice	Total dettes fournisseurs	% Total	Total CA achats
31/12/2019	562 044.92	19.71	2 850 929
31/12/2020	1 249 196.74	89.44	1 396 735.59

VIII/ QUESTIONS DIVERSES

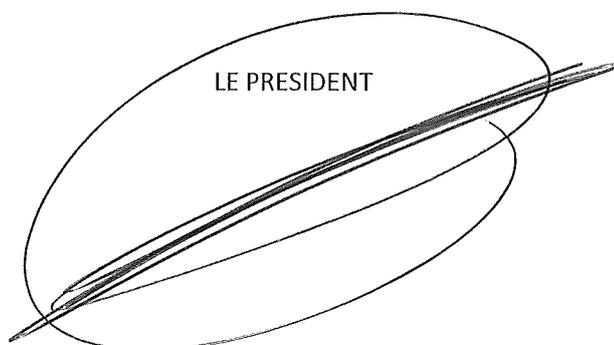
Je me tiens à votre disposition pour vous donner tous éclaircissements que vous pourriez souhaiter.



IX/ CONCLUSION

J'espère que vous approuverez les comptes qui vous ont été présentés, et que vous donnerez entier quitus au Président de la Société.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping, sweeping strokes, is written over the text "LE PRESIDENT". The signature is contained within a hand-drawn oval shape.

Annexe I – Liste des établissements secondaires au 31 décembre 2020

NIC	ADRESSE
00153	4 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 37 400 AMBOISE
00146	1 RUE VICTOR HUGO 37 000 TOURS
00120	128 RUE DE LA REPUBLIQUE 37 110 CHATEAU RENAULT
00112	14 PL SAINT MARTIN 41 100 VENDOME
00104	5 RUE DU COMMERCE 41 000 BLOIS
00096	41 RUE CONSTANT RAGOT 41 110 SAINT AIGNAN
00088	19 RUE DE LA DOLVE 37 000 TOURS
00070	32 AV ANDRE MAGINOT 37 100 TOURS
00062	1 RUE COLBERT 37 000 TOURS
00054	14 RUE PORTE COTE 41 000 BLOIS

FONCIA VAL DE LOIRE

Société par actions simplifiée

60 Rue Blaise Pascal

37000 TOURS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

FONCIA VAL DE LOIRE

Société par actions simplifiée

60 Rue Blaise Pascal
37000 TOURS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'associé unique de la société FONCIA VAL DE LOIRE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIA VAL DE LOIRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique, à l'exception des points ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que :

- Les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas présentées dans le rapport de gestion.
- Le nombre de factures non réglées à la date de clôture dont le terme est échu par échéance n'est pas présenté dans le rapport de gestion.

En conséquence, nous ne pouvons attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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.

Paris-La Défense, le 22 juin 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Xavier Lefevre

Xavier LEFEVRE



ETATS FINANCIERS

FONCIA VAL DE LOIRE
Société par actions simplifiée
60 Rue Blaise Pascal 37000 TOURS
N° Siret : 30721324900138
DATE DE CLOTURE : 31/12/2020

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice 2020			Exercice 2019
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	83 614	83 614	0	0
Fonds commercial	7 792 847	42 331	7 750 516	7 874 626
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	7 876 461	125 945	7 750 516	7 874 626
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	522	503	19	149
Autres immobilisations corporelles	1 360 550	1 201 612	158 938	195 618
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	1 361 072	1 202 115	158 956	195 767
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	3 127	0	3 127	3 127
Prêts	101 895	0	101 895	107 347
Autres immobilisations financières	179 516	3 101	176 415	176 415
TOTAL immobilisations financières	284 537	3 101	281 436	286 888
Total Actif Immobilisé (II)	9 522 070	1 331 161	8 190 909	8 357 281
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	209 588	0	209 588	0
Clients et comptes rattachés	341 839	0	341 839	454 079
Autres créances	553 901	0	553 901	487 487
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	1 105 328	0	1 105 328	941 565
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	6 076 499	0	6 076 499	8 356 541
TOTAL Disponibilités	6 076 499	0	6 076 499	8 356 541
Charges constatées d'avance	19 251	0	19 251	5 649
Total Actif Circulant (III)	7 201 078	0	7 201 078	9 303 755
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	16 723 148	1 331 161	15 391 987	17 661 037

Bilan passif

BILAN-PASSIF			Exercice 2020	Exercice 2019
Capital social ou individuel	dont versé :	75 090	75 090	75 090
Primes d'émission, de fusion, d'apport,			1 224 148	1 224 148
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence	0	0	0
Réserve légale			7 509	7 509
Réserves statutaires ou contractuelles			0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours :	0	0	0
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :	0	617	617
TOTAL Réserves			8 126	8 126
Report à nouveau			1 278 776	915 956
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			608 719	362 820
Subventions d'investissement			0	0
Provisions réglementées			0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			2 586 140	2 586 140
Produit des émissions de titres participatifs			0	0
Avances conditionnées			0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)			0	0
Provisions pour risques			51 085	13 158
Provisions pour charges			92 838	75 758
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)			143 923	88 916
Emprunts obligataires convertibles			0	0
Autres emprunts obligataires			0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			4 558 381	5 105 952
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs :	0	3 188 850	5 097 774
TOTAL Dettes financières			7 747 232	10 203 727
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 871 228	804 881
Dettes fiscales et sociales			769 411	634 274
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			0	0
Autres dettes			1 665 334	3 343 099
TOTAL Dettes d'exploitation			4 305 973	4 782 254
Produits constatés d'avance			0	0
TOTAL DETTES (IV)			12 053 205	14 985 980
Ecart de conversion Passif (V)			0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)			15 391 988	17 661 037

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2020			Exercice 2019
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	6 025 525	0	6 025 525	6 491 946
Chiffres d'affaires nets	6 025 525	1 231 657	6 025 525	6 491 946
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			31 030	67 143
Autres produits			14 224	36 668
Total des produits d'exploitation (I)			6 070 778	6 595 757
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			953 561	2 186 220
Impôts, taxes et versements assimilés			167 104	165 263
Salaires et traitements			2 328 532	2 380 649
Charges sociales			770 380	852 153
Dotations aux amortissements sur immobilisations			47 075	97 088
Dotations d'exploitation			0	0
Dotations aux provisions			0	0
Sur actif circulant : dotations aux provisions			0	0
Pour risques et charges : dotations aux provisions			57 762	11 604
Autres charges			595 435	269 912
Total des charges d'exploitation (II)			4 919 849	5 962 889
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 150 929	632 868
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			23 687	23 445
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			881	4 799
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			881	4 799
Dotations financières aux amortissements et provisions			939	4 006
Intérêts et charges assimilées			57 104	93 703
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			58 043	97 710
RÉSULTAT FINANCIER			-57 161	-92 910
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 117 455	563 403

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice 2020	Exercice 2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	600
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	34 215
Total des produits exceptionnels (VII)	0	34 815
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	336	73
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	201 174	33 990
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	13
Total des charges exceptionnelles (VIII)	201 510	34 077
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-201 510	738
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	69 084	70 091
Impôts sur les bénéfices (X)	238 142	131 230
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	6 095 347	6 658 816
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 486 627	6 295 996
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	608 719	362 820

Annexes

FAITS CARACTERISTIQUES

ACTIVITE DE LA SOCIETE : ADMINISTRATEUR DE BIENS EVENEMENTS JURIDIQUES

Néant

Plan de continuité d'exploitation dans le contexte de l'épidémie de COVID-19

Sur le plan financier, des impacts directs sont attendus sur le revenu et l'EBITDA des activités liées à la transaction (baisse du nombre de transactions immobilières, difficultés potentielles de financement des acquéreurs), à la location (risque de décalage d'honoraires sur les loyers impayés) et dans une moindre mesure à la copropriété (retard sur le paiement des charges de copropriété, baisse des revenus des honoraires annexes telles que les mutations ou les travaux).

Sur le plan RH et organisationnel, dans ce contexte et conformément aux décisions gouvernementales prises afin de respecter les préconisations en terme de distanciation sociale, tous les sites du groupe Foncia (agences et sièges) ont été fermés au public jusqu'à nouvel ordre ainsi qu'aux collaborateurs (sauf rares exceptions). Chaque collaborateur est dès lors dans l'une des situations suivantes :

En activité de télétravail et/ou sur site,

En congés payés,

En arrêt maladie, notamment dans le cadre d'un arrêt maladie dérogatoire (garde d'enfant ou personnes sensibles), En activité partielle tota

Le Groupe FONCIA a également mis en œuvre les mesures nécessaires pour assurer un niveau de trésorerie qui lui permettra de faire face à ses besoins opérationnels sur l'année à venir.

CHANGEMENT DE PRESENTATION COMPTABLE

La société n'a pas connu au cours de l'exercice de changement de présentation comptable remettant en cause la comparabilité des comptes.

PRINCIPES

Les comptes sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du Plan Comptable Général (Règlement ANC n°2014-03, ainsi que l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite, relatif au plan comptable général).

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

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.

Conformément aux dispositions de l'article L 833-2 du Plan Comptable Général, les comptes annuels de l'entité au 31/12/2020 ont été arrêtés sans aucun ajustement lié à l'épidémie du Coronavirus.

Les éléments suivants reflètent uniquement les conditions qui existaient à la date de clôture, sans tenir compte de l'évolution ultérieure de la situation:

- la valeur comptable des actifs et des passifs

- la dépréciation des créances clients
- la dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles- la dépréciation des stocks - le chiffre d'affaires.

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'un ou 3 ans.

Les logiciels informatiques acquis à des tiers sont comptabilisés en immobilisations incorporelles et amortis sur la durée d'utilisation.

La production immobilisée est constatée à son coût de production.

Les fonds de commerce représentatifs d'actifs incorporels dont la durée d'utilisation n'est pas déterminable, ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

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 composantes significatives 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

Des dépréciations d'immobilisations corporelles sont constatées si, à l'issue d'un test de dépréciation, la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable. La dépréciation ainsi constatée a pour objet de porter la valeur de l'immobilisation à sa valeur actuelle. Le plan d'amortissement est ensuite révisé.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participations et autres titres immobilisés sont comptabilisés à leurs coûts 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.

La valeur comptable des titres testée, lorsque cela est applicable, inclut le mali reclassé en titre suite au règlement ANC n°2015-06 relatif au fonds commercial et au mali technique.

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...) est effectuée pour permettre les réajustements nécessaires.

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.

2. Provision Garantie Loyers Impayés

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

3. Provision Mandats perdus débiteurs

FONCIA constitue une provision pour risques mandants qui vise à couvrir le risque de non recouvrement sur les mandats perdus débiteurs. La provision représente 80% de ces mandats. Pour rappel, les pertes sur mandat sont enregistrées au bout de 2 ans.

4. Médailles du travail

Le montant de la provision « Médaille du travail » est déterminé en prenant en considération un âge moyen de début de carrière pour chaque salarié. Leur ancienneté de travail ainsi évaluée permet de calculer le montant de la médaille auquel ils ont droit en fonction de leur âge effectif à la date clôture des comptes et au prorata de l'ancienneté du salarié au sein de la société.

Les modalités de calcul de la provision sont définies par la convention collective en vigueur.

L'engagement au titre des médailles du travail fait l'objet d'une évaluation annuelle par un expert indépendant sur la base des hypothèses suivantes :

	31/12/2020
Taux de croissance des salaires	1%
Taux d'actualisation	0,40%
Taux de charges sociales cadre	45%
Taux de charges sociales non cadre	40%
Taux de demande	100%

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 31/12/2020 pour un montant de 1 650 079 €.

Depuis l'année 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.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

La société applique le règlement n°2010-02 de l'ANC, qui précise que les transactions à mentionner en annexe sont celles qui présentent une importance significative et qui n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché. De plus, sont exclues, les transactions conclues entre une société mère et sa filiale, ainsi que celles conclues entre deux filiales détenues en quasi totalité par une même société mère.

Ces cas s'appliquent à la société. Par conséquent, aucune information à ce titre n'est présentée.

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

La société a pris bonne note de la suppression du CICE au 01/01/2019 et de son remplacement par un allègement de cotisations patronales.

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.

2 .Hypothèses de calcul et engagement à la clôture

	31/12/2020	31/12/2019	
Taux de croissance des salaires		1%	1,00%
Taux d'actualisation		0,40%	0,70%
Taux de charges sociales cadre		45%	45%
Taux de charges sociales non cadre		40%	40%
Table de mortalité	TGH05 - TGF05	TGH05 - TGF05	
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 31/12/2020 de FONCIA MANAGEMENT 13, avenue Lebrun, 92160 ANTONY, N° de SIRET : 820204766 00027.

INFORMATIONS FISCALES

1. Intégration fiscale

La société fait partie du groupe fiscalement intégré Foncica Management (Art 223A et suivant du CGI) depuis le 1^{er} janvier 2017, optant pour le dispositif d'imputation des déficits sur une base élargie.

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) :

0 Euros.

Hors intégration fiscale

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

0 Euros.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En application du Décret n° 2008-1487, l'information relative aux honoraires des commissaires aux comptes n'est pas communiquée dans cette annexe. La société est en effet incluse dans le périmètre de consolidation de FONCIA MANAGEMENT, et l'annexe aux comptes consolidés de FONCIA MANAGEMENT S.A.S. les mentionne.

REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Immobilisations

IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
		Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	8 000 571	0	77 064
Terrains	0	0	0
Sur sol propre	0	0	0
Sur sol d'autrui	0	0	0
Constructions	0	0	0
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	522	0	0
Installations générales, agencements, aménagements divers	952 283	0	6 415
Autres immobilisations corporelles	0	0	0
Matériel de transport	0	0	0
Matériel de bureau et mobilier informatique	398 003	0	3 849
Emballages récupérables et divers	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0
TOTAL (III)	1 350 808	0	10 264
Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0
Autres participations	0	0	0
Autres titres immobilisés	3 127	0	0
Prêts et autres immobilisations financières	286 863	0	0
TOTAL (IV)	289 989	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	9 641 368	0	87 328

IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
	Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	0	201 174	7 876 461	0
Terrains	0	0	0	0
Sur sol propre	0	0	0	0
Sur sol d'autrui	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	522	0
Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	958 698	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Matériel de transport	0	0	0	0
Matériel de bureau et mobilier informatique	0	0	401 852	0
Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL (III)	0	0	1 361 072	0
Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	3 127	0
Prêts et autres immobilisations financières	0	5 452	281 411	0
TOTAL (IV)	5 452	284 537	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	206 626	9 522 070	0	0

Amortissements

SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE				
Immobilisations amortissables	Début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	83 614	0	0	83 614
Terrains	0	0	0	0
Sur sol propre	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Sur sol d'autrui	0	0	0	0
Installations générales, agencements	0	0	0	0
Installations techniques, matériels et outillages	373	130	0	503
Installations générales, agencements divers	774 366	40 806	0	815 172
Autres immo. corporelles	0	0	0	0
Matériel de transport	0	0	0	0
Matériel de bureau, informatique et mobilier	380 301	6 139	0	386 440
Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)	1 155 041	47 075	0	1 202 115
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 238 654	47 075	0	1 285 729

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	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	0	0	0	0	0

Cadre C	Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations	0	0	0	0

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
- - Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	35 623	0	35 623
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	39 535	5 144	3 647	41 032
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	49 381	17 934	47	67 268
TOTAL (II)	88 916	58 701	3 694	143 923
Provisions sur immos incorporelles	42 331	0	0	42 331
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	3 101	0	0	3 101
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	45 432	0	0	45 432
TOTAL GENERAL (I + II + III)	134 348	58 701	3 694	189 355
Dont dotations et reprises d'exploitation		57 762	3 694	
Dont dotations et reprises financières		939	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations		0	0	0	
Prêts		101 895	101 895	0	
Autres immos financières		179 516	179 516	0	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE		281 411	281 411	0	
Clients douteux ou litigieux		0	0	0	
Autres créances		341 839	341 839	0	
Créances représentatives de titres prêtés		0	0	0	
Personnel et comptes rattachés		16 123	16 123	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0	
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	
Etat et autres collectivités	Taxe sur la valeur ajoutée	246 000	246 000	0	
	Autres impôts	0	0	0	
	Etat - divers	17 212	17 212	0	
Groupes et associés		217 559	217 559	0	
Débiteurs divers		266 595	266 595	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		1 105 328	1 105 328	0	
Charges constatées d'avance		19 251	19 251	0	
TOTAL DES CREANCES		1 405 990	1 405 990	0	
Prêts accordés en cours d'exercice		0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice		0			
Prêts et avances consentis aux associés		0			
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		0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		4 558 381	0	4 558 381	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers		0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		1 871 228	1 871 228	0	0
Personnel et comptes rattachés		313 795	313 795	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		269 388	269 388	0	0
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	136 448	136 448	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	49 779	49 779	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0
Groupes et associés		3 188 850	3 188 850	0	0
Autres dettes		1 665 334	1 665 334	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		0	0	0	0
TOTAL DES DETTES		12 053 205	12 053 205	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

BALANCE DES FONDS MANDANTS

Etat récapitulatif de la balance des comptes mandants Transaction

	Débit	Crédit
Total mandants	0	0
Trésorerie	0	0

Etat récapitulatif de la balance des comptes mandants Gestion Immobilière

	Débit	Crédit
MANDANTS		
Total mandants gérance	186 273	1 616 310
Total mandants locations saisonnières	0	0
Total mandants syndicats	547	33 392
Montant global des comptes mandants	186 820	1 649 702
TRESORERIE		
Total trésorerie gérances	1 430 037	0
Total trésorerie locations saisonnières	0	0
Total trésorerie syndicats	33 222	377
Montant global des comptes de trésorerie	1 463 259	377
		0
TOTAUX	1 650 079	1 650 079

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	2020			2019			Variation
	France	Export et livraison intra communautaire	Total	France	Export et livraison intra communautaire	Total	
Honoraires de Gérance	2 401 941		2 401 941	2 491 346		2 491 346	-3,59%
Honoraires copropriété	3 199 804		3 199 804	3 374 921		3 374 921	-5,19%
Honoraires de location	371 051		371 051	418 656		418 656	-11,37%
Total des autres refacturations	52 728		52 728	207 023		207 023	-74,53%
Chiffres d'affaires net	6 025 525	0	6 025 525	6 491 946	0	6 491 946	-7,18%

Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		31/12/2020		Total 2019
	liées	avec un lien de participation	Total	Total Bilan	
Avances et acomptes versés sur immobilisations					
Incorporelles	0		0	0	0
Corporelles	0		0	0	0
			0	0	0
Immobilisations financières					
Participations	0		0	0	0
Créances rattachées à des participations	0		0	0	0
Prêts	0		0	101 895	
			0	101 895	0
Créances					
Fournisseurs : avances et acomptes versés	0		0	209 588	0
Créances clients et comptes rattachés	112 909		112 909	341 839	47 032
Autres créances	110 647		110 647	553 901	212 536
Capital souscrit appelé non versé	0		0	0	0
			223 556	1 105 328	259 568
Dettes					
Emprunts obligataires convertibles	0		0	0	0
Autres emprunts obligataires	0		0	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0		0	4 558 381	5 097 774
Emprunts et dettes financières divers	3 081 938		3 081 938	3 188 850	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0		0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 507 012		1 507 012	1 871 228	626 495
Autres dettes	0		0	1 665 334	0
			4 588 950	11 283 794	5 724 269
BILAN					
			4 812 506	12 491 017	5 983 837
Produits de participation	0		0	0	0
Autres produits financiers	0		0	881	0
Charges financières	56 920		56 920	57 104	93 000
Compte de résultat					
			-56 920	-56 223	-93 000

Eléments constitutifs du fonds commercial

Le fonds commercial se décompose de la manière suivante :

	Valeur brute début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur brute fin d'exercice
Droit au bail	369 110		180 000	189 110
Fonds acquis ayant fait l'objet d'une protection juridique				
Fonds acquis n'ayant pas fait l'objet d'une protection juridique	7 547 847	77 064	21 173	7 603 737
Eléments résultants d'une réévaluation légale				
Eléments résultants d'une réévaluation libre				
Autres				
Total	7 916 957	77 064	201 173	7 792 847

Produits à recevoir

	2020	2019
Créances rattachées à des participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
Total immobilisations financières	0	0
Créances clients et comptes rattachés	12 529	10 267
Personnel et comptes rattachés	8 238	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0
Autres créances	0	-1 628
Total créances	20 767	8 639
Disponibilités	0	1 964
Total	20 767	10 603

Charges à payer

	2020	2019
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Total des dettes financières	0	0
Dettes d'exploitation		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	400 782	145 530
Dettes fiscales et sociales	437 751	448 282
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
Total des dettes financières	838 533	593 812
Total	838 533	593 812

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	
Charges constatées d'avance	Montant
EXPLOITATION	19 251
FINANCIER	0
EXCEPTIONNEL	0
TOTAL	19 251

Produits constatés d'avance	
Produits constatés d'avance	Montant
EXPLOITATION	0
FINANCIER	0
EXCEPTIONNEL	0
TOTAL	0

Détails des produits exceptionnels

Nature des produits	2020	2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes		
Libéralités reçues		
Rentrées sur créances amorties		
Subventions d'équilibre	0	0
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)	0	0
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Total produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits sur exercices antérieurs		
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	0	600
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
Total produits des cessions d'éléments d'actif	0	600
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat	0	0
Autres produits exceptionnels		
Bonis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres		
Produits exceptionnels divers	0	0
Total autres produits exceptionnels	0	0
Autres		
Total autres		
Reprises sur provisions et transferts de charges		34 215
TOTAL		34 815

Détails des charges exceptionnelles

Nature des charges	2020	2019
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales	336	73
Dons, libéralités		
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice		
Subventions accordées	0	0
Rappels d'impôts		
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Total charges exceptionnelles sur opérations de gestion	336	73
Charges sur exercices antérieurs		
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		
Immobilisations incorporelles	201 174	33 860
Immobilisations corporelles	0	0
Immobilisations financières	0	130
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
Total valeur comptables des éléments d'actifs cédés	201 174	33 990
Autres charges exceptionnelles		
Malis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Malis provenant du rachat de titres propres	0	0
Charges exceptionnelles diverses	0	0
Total autres charges exceptionnelles	0	0
Autres		
Total autres	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions	0	13
Total des charges exceptionnelles	201 510	34 076

Détails des transferts de charges

Nature	2020	2019
Transfert de charges d'honoraires	0	2 520
Transferts de locaux	0	0
Transferts de charges d'équipement	0	0
Transfert de charges de véhicules	19 337	1 125
Transfert de charges de personnels	7 999	14 107
Transfert de charges de téléphone	0	0
Transfert de charges financières	0	0
Transfert de charges exceptionnelles	0	0
Transfert de charges fiscales	0	0

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2020	Valeur nominale
Actions ordinaires	2 503			2 503	30,00
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 503	0	0	2 503	

Variation 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	2 223 320
2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	362 820
3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	2 586 140
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	0
1	Variation du capital	
2	Variation des autres postes	
C	(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	2 586 140
D	Variations en cours d'exercice	
1	Variations du capital	0
2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	0
3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
4	Contreparties de réévaluations	
5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	0
6	Autres variations	
7	Résultat de l'exercice	608 719
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	3 194 859
F	Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (= E - C)	608 719
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)	608 719

Engagement hors bilan

Engagements donnés	Total	Dirigeants	Participations	Autres
Avals : -				
Cautions : -				
Garanties : -				
- Gestion	4 360 000			4 360 000
- Copropriété	19 060 000			19 060 000
- Transac / Location	120 000			120 000
Autres : -				
- Retraite	92 263			92 263
TOTAL	23 632 263	0	0	23 632 263
Engagements reçus	Total	Dirigeants	Participations	Autres
Avals : -				
Cautions : -				
Garanties : -				
- Gestion	4 360 000			4 360 000
- Copropriété	19 060 000			19 060 000
- Transac / Location	120 000			120 000
Autres : -				
TOTAL	23 540 000	0	0	23 540 000

Effectif

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2020	2019
Cadres	22	21
Agents de maîtrise	8	7
Employés et techniciens	33	39
Autres : Apprenti+VRP+Mandataire social	11	10
Total	74	77

