

RCS : ROMANS  
Code greffe : 2602

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2020 B 00920  
Numéro SIREN : 884 998 972  
Nom ou dénomination : FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Ce dépôt a été enregistré le 12/06/2023 sous le numéro de dépôt B2023/004006

CABINET GUIGARD VEYRET  
EXPERTISE COMPTABLE  
RESSOURCES HUMAINES / PAIE



*Copie certifiée  
conforme*

EXPERTISE COMPTABLE  
AUDIT LÉGAL ET CONTRACTUEL  
RESSOURCES HUMAINES FONCIERE SOLIDAIRE Villages Vivants  
INFORMATIQUE DE GESTION 1 Rue Pasteur Boegner - 26400 CREST

Siret : 884 998 972 00019 RCS ROMANS  
APE : 7490 B - N° TVA FR 884 998 972

[www.groupevingtsix.com](http://www.groupevingtsix.com)  
[contact@groupevingtsix.com](mailto:contact@groupevingtsix.com)

16 Rue Paul Henri Spaak  
26000 VALENCE  
Tél : 0475419898  
Fax : 0475419897  
[valence@groupevingtsix.com](mailto:valence@groupevingtsix.com)

## FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

1 Rue Pasteur Marc Boegner

26400 CREST

# COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

## Sommaire

---

<b>Comptes annuels</b>	<b>1</b>
Annexe aux comptes annuels	2
<b>Documents fiscaux</b>	<b>11</b>

# Comptes annuels

2014-2015

## Règles et méthodes comptables

---

Désignation de la société : SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 7 682 012 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 86 920 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 08/03/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

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

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Titres de participations

---

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Créances

---

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

### Frais d'émission des emprunts

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

## Notes sur le bilan

**Actif immobilisé****Tableau des immobilisations**

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	1 728 308	2 010 406	696	3 738 019
- Autres titres immobilisés	250 014	250 005		500 019
- Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 978 323</b>	<b>2 260 411</b>	<b>696</b>	<b>4 238 038</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 978 323</b>	<b>2 260 411</b>	<b>696</b>	<b>4 238 038</b>

**Immobilisations financières**
**Liste des filiales et participations**

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-par du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI VV DROME ROYANS 26400 CREST	1 000	-6 427	95,00	-2 075
SCI SCI VV TERRITOIRE SUD EST 26400 CREST	1 000	254 448	95,00	-624
SCI VV BOFFRES 26400 CREST	100	-62 828	99,90	-22 842
SCI VV DROME 26400 CREST	1 000	94 010	99,99	-12 677
SCI VV ALPES 26400 CREST	1 000		95,00	
SCI VV VERCORS 26400 CREST	1 000		95,00	
- Participations (détenues entre 10 et 50% )				

La SCI VV ALPES clôture son premier exercice au 31/12/2023

## Notes sur le bilan

## Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				

**Actif circulant**
**Etat des créances**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 734 357 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	3 732 119	87 202	3 644 917
Prêts			
Autres			
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	2 237	2 237	
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
<b>Total</b>	<b>3 734 357</b>	<b>89 440</b>	<b>3 644 917</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

**Produits à recevoir**

	Montant
Intérêts courus s/créances rattaché	87 202
Clients - factures à établir	2 237
Intérêts courus à recevoir	859
<b>Total</b>	<b>90 298</b>

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 3 341 400,00 euros décomposé en 3 341 400 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 4 589 313 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	202	202		
- à plus de 1 an à l'origine	76 534	2 521	28 014	46 000
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	4 501 902	41 302	759 600	3 701 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 351	9 351		
Dettes fiscales et sociales	373	373		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	950	950		
Autres dettes (**)	1	1		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>4 589 313</b>	<b>54 700</b>	<b>787 614</b>	<b>3 747 000</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	867 454			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

**Charges à payer**

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	5 380
Int.courus s/prêt participatif FAI	2 521
Frais financiers à payer	202
Int.courus s/emp.participatifs CDC	3 523
int.courus s/BAO	37 779
<b>Total</b>	<b>49 405</b>

**Autres informations**

---

# Documents fiscaux

1

## BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois		12	
Adresse de l'entreprise		1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 CREST		Durée de l'exercice précédent		12	
Numéro SIRET*		8 8 4 9 9 8 9 7 2 0 0 0 1 9		Néant		<input type="checkbox"/>	
				Exercice N clos le		31/12/2022	
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé		(I) AA					
ACTIF IMMOBILISE*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC			
		Frais de développement *	CX	CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG			
		Fonds commercial (1)	AH	AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO			
		Constructions	AP	AQ			
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU			
		Immobilisations en cours	AV	AW			
		Avances et acomptes	AX	AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT			
		Autres participations	CU	CV	5 899		5 899
Créances rattachées à des participations		BB	BC	3 732 119		3 732 119	
Autres titres immobilisés		BD	BE	500 019		500 019	
Prêts		BF	BG				
Autres immobilisations financières*		BH	BI				
<b>TOTAL (II)</b>		<b>BJ</b>	<b>BK</b>	4 238 037		4 238 037	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM			
		En cours de production de biens	BN	BO			
		En cours de production de services	BP	BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS			
		Marchandises	BT	BU			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW				
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	2 237		2 237
		Autres créances (3)	BZ	CA			
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....	CD	CE			
Disponibilités		CF	CG	3 441 736		3 441 736	
Charges constatées d'avance (3)*		CH	CI				
<b>TOTAL (III)</b>		<b>CJ</b>	<b>CK</b>	3 443 974		3 443 974	
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler	(IV) CW					
	Primes de remboursement des obligations	(V) CM					
	Ecart de conversion actif*	(VI) CN					
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>	<b>CO</b>	<b>IA</b>	7 682 012		7 682 012	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes	CP	87 202	(3) Part à plus d'un an	CR	
Clause de réserve de propriété : Immobilisations :		Stocks :			Créances :		

Cegid Group

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

2

## BILAN - PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS		Néant <input type="checkbox"/> *
				Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 3 341 400...)	DA		3 341 400
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* ( Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI )	DF		
	Autres réserves ( Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ )	DG		
	Report à nouveau	DH		( 161 781)
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI		( 86 919)
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
<b>TOTAL (I)</b>	DL		3 092 698	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	<b>TOTAL (II)</b>	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	<b>TOTAL (III)</b>	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		76 736
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI 1 800 000 )	DV		4 501 903
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX		9 350
	Dettes fiscales et sociales	DY		372
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		950
Compte régul.	Autres dettes	EA		
	Produits constatés d'avance (4)	EB		
<b>TOTAL (IV)</b>	EC		4 589 313	
<b>Ecarts de conversion passif* (V)</b>	ED			
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	EE		7 682 012	
RENVIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC		
		ID		
		IE		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG		54 699	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		202	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

3

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFiP N° 2052 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS		Néant <input type="checkbox"/> *				
		Exercice N				
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires			
		Total				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	FE	FF		
		FG	1 864	FH	FI	1 864
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	1 864	FK	FL	1 864
	Production stockée*			FM		
	Production immobilisée*			FN		
	Subventions d'exploitation			FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)			FP		
	Autres produits (1) (11)			FQ		
	<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>				FR	1 864
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS		
	Variation de stock (marchandises)*			FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	125 853	
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX		
	Salaires et traitements*			FY		
	Charges sociales (10)			FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*			GA	
					GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*			GC	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD		
	Autres charges (12)			GE	1	
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	125 854
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>				GG	( 123 990)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*		(III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*		(IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	65 737	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	1 862	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	1 462	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM		
	Différences positives de change			GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO		
	<b>Total des produits financiers (V)</b>			GP	69 062	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	31 991	
	Différences négatives de change			GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU	31 991	
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	37 070	
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	( 86 919)	

(RÉFÉRENCES : voir tableau n° 2053) \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

Désignation de l'entreprise		SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS		Néant <input type="checkbox"/> *		
				<b>Exercice N</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC		
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>			HD		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG		
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>			HH		
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>				HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			(IX)	HJ		
Impôts sur les bénéfices *			(X)	HK		
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>				HL	70 926	
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>				HM	157 846	
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)</b>				HN	( 86 919)	
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO	
	(2)	Dont	produits de locations immobilières		HY	
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG	
	(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier *		HP	
			- Crédit-bail immobilier		HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)			HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles ( art. 39 quinquies D)			RD	
	(9)	Dont transferts de charges			AI	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2	
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) <b>A5</b>					
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives	<b>A6</b>	obligatoires	<b>A9</b>	
		Dont cotisations facultatives Madelin	<b>A7</b>	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	<b>A8</b>	
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N		
				Charges antérieures	Produits antérieurs	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

**REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE**

2069RCI

SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS Au titre de l'année N  
88498972 IS1

Régime d'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : La société mère du groupe doit souscrire le formulaire N° 2069RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI). Si vous êtes la société mère, cocher la case		
Désignation et n° siren de la société membre de groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôts sont déclarés. (y compris pour les crédits et réductions d'impôts de la société mère)	Néant	X
	PME au sens communautaire	X

**I – REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE**

Crédit d'impôt	Montant

Réduction d'impôt en faveur du mécénat – montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
Dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montant versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de représenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

**Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)**

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quotc-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

**II – CREDITS D'IMPOTS AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D'UNE DECLARATION SPECIALE**

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche – dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM  
**PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT – Autres crédits d'impôts)**

--

**III – CAS PARTICULIERS**

	Crédit d'impôt	Montant
CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		

Annexe à la 2069RCI pour les entreprises ayant effectué au cours de l'exercice plus de 10 000 € de dons et versements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 238 bis du code général des impôts.

**IV – MECENAT – LISTE DES BENEFICIAIRES FINAUX**

Montant des dons	Date de versement	Bénéficiaire		Intermédiaire		Valeur de la contrepartie
		N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	

Cegid Group



Copie certifiée  
Conforme

**Foncière Solidaire Villages Vivants**  
1 Rue Pasteur Boegner - 26400 CREST  
Siret : 884 998 972 00019 RCS ROMANS  
N° TVA FR 884 998 972

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ANNÉE 2022

· SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

## Préambule

Une ordonnance<sup>1</sup> prise en application de la « loi Sapin 2 » institue pour toutes les SA et SCA, cotées ou non, un rapport sur le gouvernement d'entreprise. Le rapport sur le gouvernement d'entreprise est établi par le Conseil de Surveillance. Il regroupe l'ensemble des informations relatives à la gouvernance. Il doit être présenté aux assemblées générales d'approbation des comptes. Cette réforme concerne les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2017.

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le Conseil de Surveillance de la SCA Foncière Solidaire Villages Vivants. Ce rapport a été examiné par le Commissaire aux Comptes et adopté par le Conseil de Surveillance le 04 mai 2023.

## 1. Composition et fonctionnement des organes de gouvernance

La Foncière Solidaire Villages Vivants est organisée sous la forme de société en commandite par actions. Elle est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de Surveillance.

Le Pacte d'Actionnaires signé le 17 décembre 2021 définit les termes et modalités de gestion et fonctionnement de la SCA. Les décisions sociales sont ainsi réparties entre son Gérant, le Conseil de Surveillance et la collectivité des Actionnaires dans les conditions prévues par les Statuts et le Pacte.

### 1.1 Gérance

#### Composition

<sup>1</sup> Ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, JO du 13 ; décret 2017-1174 du 18 juillet 2017, JO du 19

Au 31 décembre 2022, la gérance de la SCA était assumée par la SCIC SARL Villages Vivants.

Villages Vivants est une société coopérative d'intérêt collectif à responsabilité limitée, au capital de 371 200 euros, dont le siège social est situé 29 rue Sadi Carnot 26400 Crest, identifiée sous le numéro 841 583 164 RCS Romans. Les co-gérants de la coopérative sont Sylvain Dumas et Raphael Boutin. La SCIC SARL Villages Vivants a été nommée gérante de la SCA le 17 février 2020 pour une durée indéterminée. Elle est également actionnaire, cofondatrice et l'associée commanditée de la SCA.

#### **Nomination et pouvoirs (articles 20 à 25 des statuts)**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités. En cours de vie sociale, la nomination de tout gérant est de la compétence exclusive des associés commandités. Lorsqu'une personne morale est nommée gérante, elle doit désigner un ou plusieurs représentants permanents. Les dirigeants de la personne morale nommée gérant sont soumis aux mêmes conditions et obligations que s'ils étaient gérant en nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent. En cas de pluralité de gérants, les dispositions des présents statuts visant le gérant ou la gérance s'appliquent à chacun d'eux, qui peuvent agir ensemble ou séparément.

La durée du mandat du ou des gérants est indéterminée, sauf décision contraire ordinaire des associés commandités.

Les fonctions de gérant prennent fin par le décès ou l'incapacité, l'interdiction de gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, l'atteinte de la limite d'âge fixée par les présents statuts, la démission ou la révocation ou l'impossibilité durable d'exercer les fonctions. Dans ces différents cas, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonctions. En cas de cessation des fonctions du gérant unique, tous les pouvoirs consentis antérieurement par le gérant pour la direction des affaires sociales continuent à produire leurs effets jusqu'à l'issue de la décision des associés commandités qui sera provoquée dans le plus bref délai par le Conseil de surveillance pour réorganiser la gérance ou décider le changement de forme de la Société.

La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours; elle prend effet à cette clôture.

La révocation du gérant est de la seule compétence des associés commandités.

La cessation des fonctions d'un gérant pour quelque cause que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Tout gérant qui vient à cesser ses fonctions ne peut créer ou exploiter aucune entreprise susceptible de faire une concurrence directe à la Société, ou s'intéresser directement ou indirectement à une pareille entreprise, et ce pendant une durée de 5 ans, à peine de dommages et intérêts au bénéfice de

**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

la Société, sans préjudice du droit de celle-ci de faire cesser les infractions à la présente interdiction, dont la rémunération sera définie au jour de la cessation des fonctions. Il est permis de déroger aux dispositions de l'article 22 alinéa 5 des présents statuts sur accord de l'assemblée générale ordinaire selon les modalités statutaires.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant est fixée à 75 ans révolus. Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle. Lorsqu'un gérant est atteint par la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités qui suit immédiatement cet anniversaire.

### *Pouvoirs*

Dans les rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux attribués expressément par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées générales d'associés commanditaires. La gérance émet également des propositions d'affectation des bénéfices de chaque exercice à soumettre à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Dans les rapports entre associés, la gérance détient les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes de gestion et ce dans la double limite de l'objet social défini à l'article 2 des statuts et de l'intérêt social et, dans le respect des pouvoirs attribués par les présents statuts aux associés commandités et au Conseil de surveillance.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs ci-dessus définis. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en aient eu connaissance, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Gérant peut procéder, sous sa responsabilité, à toute délégation de pouvoir qu'il juge nécessaire au bon fonctionnement de la Société. Il consulte, en tant que de besoins, et concernant les décisions visées à l'article 26 des présents statuts, le Comité d'Experts.

Un associé commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de contravention aux présentes dispositions, le commanditaire est tenu solidairement avec les commandités des dettes et engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

Toute décision prise par la gérance donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date et tenus à la disposition du conseil de surveillance et des

#### **FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire sur demande sont signés soit par le gérant soit par le président du conseil de surveillance.

## **1.2 Associé commandité**

### **Identité**

La SCIC SARL Villages Vivants est gérante, actionnaire, cofondatrice et unique associé commandité de la SCA.

Au 31 décembre 2022, la SCIC SARL Villages Vivants détenait 2,92% du capital de la SCA (97 800 actions d'une valeur nominale de 1€ / action).

Le 12 décembre 2022, la SCA a souscrit le billet à ordre ci-dessous au bénéfice de la SCIC SARL Villages Vivants:

- 710 000€ (sept cent dix mille euros) au taux de 2,00% à devoir le 12/12/2029

Le 02 décembre 2021, la SCA a souscrit le billet à ordre ci-dessous au bénéfice de la SCIC SARL Villages Vivants:

- 490 000€ (quatre cent quatre vingt dix mille euros) au taux de 2,00% à devoir le 02/12/2028

Le 25 septembre 2020, la SCA a souscrit les trois billets à ordre ci-dessous au bénéfice de la SCIC SARL Villages Vivants:

- 34 400 € (trente quatre mille quatre cent euros) au taux de 1,50% à devoir le 25/09/2025
- 34 400 € (trente quatre mille quatre cent euros) au taux de 1,65% à devoir le 25/09/2026
- 34 400 € (trente quatre mille quatre cent euros) au taux de 1,80% à devoir le 25/09/2027

La SCIC SARL Villages Vivants exerce également les mandats sociaux suivants au 31 décembre 2022:

- Gérante et actionnaire minoritaire de la SCI VV Drôme
- Gérante et actionnaire minoritaire de la SCI VV Boffres
- Gérante et actionnaire minoritaire de la SCI VV Drome Royans
- Gérante et actionnaire minoritaire de la SCI VV Territoire Sud-Est
- Gérante et actionnaire minoritaire de la SCI VV Vercors
- Gérante et actionnaire minoritaire de la SCI VV Alpes

## **Nomination et cessation des fonctions (articles 15 - 16 des statuts)**

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition du commandité.

En cas d'interdiction d'exercer une profession commerciale, de faillite personnelle, de mise en redressement ou en liquidation judiciaires, d'incapacité, de jugement arrêtant un plan de cession totale prononcé à l'encontre d'un associé commandité, la société est dissoute à moins que les autres associés commandités statuant à l'unanimité n'en décident autrement et que l'Assemblée générale Extraordinaire des associés commanditaires n'approuve cette décision.

Dans le cas de continuation de la société, l'associé en cause perd sa qualité d'associé commandité. Il a droit au remboursement de la valeur des parts attachées à cette qualité, ce remboursement étant à la charge, par parts égales, des autres associés commandités qui, en contrepartie, verront accroître leurs droits dans les bénéfices, réserves et boni de liquidation à concurrence des sommes qui seraient revenues à l'associé exclu. Le montant de ce remboursement sera fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si l'associé en cause est le seul associé commandité et si l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires a décidé la continuation de la société, celle-ci doit, en outre, désigner un ou plusieurs associés commandités qui supporteront la charge du remboursement visé ci-dessus et, le cas échéant, le ou les gérants de la société.

La dissolution, pour quelque motif que ce soit, d'une personne morale associée commanditée est assimilée au décès et suit le même régime. Les attributaires des droits de commandité ayant appartenu à la personne morale dissoute sont soumis à l'agrément selon les dispositions sus-indiquées.

### **1.3 Conseil de Surveillance**

#### **Composition**

Au 31 décembre 2022, le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants:

- Groupement Régional d'Alimentation de Proximité (GRAP), représentée par Marie MICHEL, Directrice générale déléguée
- Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes, représentée par Henri Baudoin, Directeur Drôme Ardèche, et Olivier Hohl, Directeur Entité Val de Drome Crest
- Crédit Coopératif, représentée par Nicolas Audrain, Directeur Drôme & Ardèche
- France Active Investissement, représentée par Denis Dementhon, Directeur Général
- Caisse des Dépôts et Consignation, représentée par Erik Bulckaert, Directeur territorial
- PIA Territoires d'Innovation, représenté par Vincent Perraud, Chargé d'investissement
- Foncière Derim, représentée par Alexis Marant, Chef de projet investissement responsable et durable
- Plateau Urbain, représentée par Simon Laisney, Directeur Général
- Sens de la Ville, représentée par Flore Trautmann, Directrice

#### **FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

Le 06 mars 2020, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis en vue de nommer le président et le vice-président du Conseil de Surveillance. Ont été nommés:

- Marie MICHEL Président du Conseil de Surveillance
- Henri Baudoin Vice-Président du Conseil de Surveillance

### **Nomination et pouvoirs (articles 27 à 35 des statuts)**

La Société est pourvue d'un conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de 12 membres au plus, choisis parmi les associés commanditaires, personnes physiques ou morales, n'ayant ni la qualité d'associé commandité, ni celle de représentant d'un associé commandité, ni celle de gérant.

Les premiers membres du conseil de surveillance sont nommés par les associés commanditaires fondateurs de la SCA FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS.

En cours de vie sociale, les membres du conseil de surveillance sont nommés ou leur mandat renouvelé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires. Les associés commandités peuvent à tout moment proposer la nomination d'un ou plusieurs nouveaux membres du conseil de surveillance, sans pouvoir toutefois participer à leur désignation.

Les personnes morales nommées au conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette décision sans délai à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent pour pourvoir en même temps au remplacement. Il en est de même en cas de décès, démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

Chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'actions. Les membres du conseil de surveillance qui au jour de leur nomination ou au cours de leur mandat viendraient à cesser d'être associés commanditaires seraient considérés comme démissionnaires d'office, s'ils n'ont pas régularisé leur situation dans un délai maximum de trois mois.

Le conseil de surveillance est renouvelé dans sa totalité tous les 6 ans au cours de l'assemblée générale annuelle. Toute nomination, qu'elle intervienne au titre du remplacement d'un membre du conseil de surveillance ou non, intervient pour une durée expirant au prochain renouvellement du conseil de surveillance. Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

#### **FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance si, ayant dépassé l'âge de 80 ans révolus, sa nomination a pour effet de faire porter à plus du tiers des membres du conseil, le nombre de ceux ayant dépassé cet âge limite. Si du fait qu'un membre en fonctions vient de dépasser l'âge limite de 80 ans, la proportion du tiers ci-dessus visée est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance ne sont révocables par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires que pour « juste motif » sur la proposition conjointe des associés commandités et du conseil de surveillance.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges de membres du conseil de surveillance, le conseil peut pourvoir provisoirement à son remplacement dans un délai de 3 mois à compter du jour où se produit la vacance.

Toutefois, si le nombre des membres du conseil de surveillance devient inférieur à trois, les membres restants en fonction, où à défaut, la gérance ou le commissaire aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification par l'assemblée générale ordinaire d'une nomination provisoire, les délibérations et actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

#### *Pouvoirs*

Le conseil de surveillance est chargé du contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que le commissaire aux comptes.

Le conseil de surveillance présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport écrit dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes relevées dans les comptes annuels et expose son appréciation sur la conduite des affaires sociales et l'opportunité de la gestion. Le rapport du conseil de surveillance est mis à la disposition des associés commanditaires à compter de la convocation de l'assemblée annuelle.

Le conseil de surveillance est habilité à convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires et à présenter un rapport aux assemblées extraordinaires. Le conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les fonctions du conseil de surveillance n'entraînent aucune immixtion dans la gestion, ni aucune responsabilité à raison des actes de gestion et de leurs résultats. Toutefois, les membres du conseil de surveillance peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par la gérance, si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale. Ils sont, en outre, responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

#### **FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

Les membres du conseil de surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion et de leur résultat. Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les gérants, si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale.

Toute convention intervenant entre la Société et l'un de ses gérants, l'un des membres du surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% ou, s'il s'agit d'une société associé commanditaire, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, soit directement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil de surveillance et à la procédure de contrôle prévue par la loi. Ces dispositions sont applicables aux conventions auxquelles une des personnes susvisées est directement ou indirectement intéressée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux conventions courantes conclues à des conditions normales. Toutefois, ces conventions doivent être communiquées par l'intéressé au président du conseil de surveillance et au commissaire aux comptes.

## **2. Rémunération des organes de gouvernance**

### **2.1 Gérance**

La rémunération de la gérance est fixée par l'article 24 des statuts de la SCA:

*“En raison de la nature de ses fonctions et des responsabilités attachées à sa gestion, la gérance a droit, indépendamment de la part des bénéfices qui peuvent lui revenir en sa qualité d'associé commandité ou d'associé commanditaire, à une rémunération fixée par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires avec l'accord des associés commandités. Cette rémunération doit satisfaire à la politique de rémunération de la Société telle que fixée à l'article 47 des présents statuts. Le montant de cette rémunération est porté aux frais généraux.”*

L'article 47 précise la politique de rémunération des dirigeants et salariés de la SCA:

*“ La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur. Les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-dessus.”*

Le Conseil de Surveillance a approuvé le 17 décembre 2021 la convention de Prestations de Services entre la SCIC SARL Villages Vivants et la SCA qui encadre les domaines et modalités des prestations de services assurées par la SCIC SARL Villages Vivants dans le cadre de la gérance de la SCA, à savoir:

**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

- > prestations comptables, administratives et financières
- > organisation et animation de la gouvernance
- > identification et négociation auprès des investisseurs
- > communication externe
- > secrétariat et divers : frais d'affranchissement, frais téléphoniques, frais de communication, fournitures, frais de mobilier et de matériel, frais de déplacements, frais de véhicules et d'assurance, frais de réception.

La rémunération de la SCIC SARL Villages Vivants pour la gérance de la SCA s'élève à 90 253 euros HT (108 303,60 euros TTC) pour l'année 2022.

## **2.2 Associé commandité**

Conformément à l'article 46 des statuts de la SCA, les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la date de clôture de l'exercice.

Le Pacte d'Associés précise que les parties s'engagent à assurer une politique régulière de distributions de dividendes conforme à des principes de financement solidaires préservant l'équilibre entre l'effort d'investissement dans les actifs de l'entreprise au profit de l'impact social et une rémunération juste des actionnaires pour leur effort de financement.

Les comptes de l'exercice 2021 font apparaître un résultat négatif de 81 474 euros. Aucun paiement de dividende n'aura donc lieu suite à la clôture des comptes de l'exercice 2021. Ces comptes seront présentés à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires.

## **2.3 Conseil de Surveillance**

La rémunération des membres du Conseil de Surveillance est fixée par l'article 33 des statuts de la SCA: *"Les fonctions des membres du Conseil de Surveillance sont gratuites. Des remboursements de frais sont possibles sur présentation de justificatifs et par décision expresse de la gérance."*

### 3. Délégations accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

Délégations en cours de validité en 2021	Date d'autorisation (AG)
<p>Le capital social peut être augmenté soit par émissions d'actions ordinaire, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.</p> <p>Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission, Ils sont libérés soit par apport en numéraire, y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital, comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.</p> <p>Les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances régies par l'article L. 228-91 du Code de commerce sont autorisées par l'Assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce. Celle-ci se prononce sur le rapport de la gérance et sur le rapport spécial du commissaire aux comptes (C. com, art. L. 229-92).</p>	17/02/2020
<p>En cas d'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réserves ou bénéfiques, les actions créées en représentation de l'augmentation de capital seront réparties entre les seuls associés commanditaires dans la proportion de leurs droits dans le capital.</p>	17/02/2020
<p>Conformément à l'article 1er de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, l'assemblée générale peut décider d'incorporer au capital des sommes prélevées sur les réserves constituées au titre de la loi (cf article 45 des présents statuts) et à relever en conséquence la valeur des actions ou procéder à des distributions d'actions gratuites.</p> <p>La première incorporation ne peut porter que sur la moitié, au plus, des réserves disponibles existant à la clôture de l'exercice précédant la réunion de l'assemblée générale ayant à se prononcer sur l'incorporation. Les incorporations ultérieures ne peuvent porter que sur la moitié, au plus, de l'accroissement desdites réserves enregistré depuis la précédente incorporation.</p>	17/02/2020

#### FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

<p>Sous réserve des dispositions légales applicables à l'actionariat des salariés, dans le cadre des articles L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, en cas d'augmentation du capital en numéraire, le capital ancien doit être intégralement libéré.</p>	<p>17/02/2020</p>
---	-------------------

#### 4. Modalités de participation à l'assemblée générale des actionnaires

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales. Les articles 37 à 40 des statuts de la SCA rappelle notamment les points suivants :

*"Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance ou, à défaut, par le conseil de surveillance ou par le commissaire aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés commanditaires réunissant au moins le dixième du capital social. En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.*

*La convocation est faite quinze jours avant la date de l'assemblée soit par lettre simple soit par lettre recommandée adressée à chaque associé commanditaire, soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du siège social, soit par courrier électronique, dans les conditions prévues par le code du commerce. En cas de convocation par insertion, chaque associé commanditaire doit être convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.*

*L'assemblée générale ordinaire prend toutes décisions qui excèdent les pouvoirs de la gérance et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts. L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve d'une prolongation de ce délai par décision de justice.*

*Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les associés commanditaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins vingt pour cent (20%) des actions ayant le droit de vote.*

*Le vote s'exprime à main levée, ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'assemblée ou les associés commanditaires. Les associés commanditaires peuvent voter par correspondance au moyen d'un formulaire communiqué en amont de la tenue de l'assemblée ou par voie électronique.*

*Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. L'assemblée générale ordinaire statue sur deuxième convocation à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents ou représentés ou votant par correspondance.*

#### FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

*La validité des décisions prises par l'assemblée générale ordinaire est soumise à la condition de concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions des articles 37 et suivants des statuts."*

**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 745 200 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

Copie conforme  
Comptable

# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

**Foncière Solidaire Villages Vivants**  
1 Rue Pasteur Boegner - 26400 CREST  
Siret : 884 998 972 00019 RCS ROMANS  
APE : 7490 B - N° TVA FR 884 998 972



TSARAP Scop sas

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre  
de la région Rhône-Alpes

Société de commissariat aux comptes inscrite  
à la compagnie régionale de Lyon

8-10 rue Jacquard  
69004 Lyon

[www.tsarap-scop.com](http://www.tsarap-scop.com)  
[contact@tsarap-scop.com](mailto:contact@tsarap-scop.com)

06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02

# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

**TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS**

**Siège Social :**  
8-10 rue jacquard  
69004 Lyon

**Contact :**  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

**Siret :**  
82112451800027

**Code NAF :**  
6820Z

**N°  
Intracommunautaire  
tva : FR75821124518**



**RAPPORT  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS LE  
31/12/2022**

**FONCIERE SOLIDAIRE  
VILLAGES VIVANTS  
SCA**

**Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable**



**Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon**



**commissaire  
aux comptes**

**Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes**



# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS

Siège Social :  
8-10 rue jacquard  
69004 Lyon

Contact :  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

Siret :  
82112451800027

Code NAF :  
6820Z

N°  
Intracommunautaire  
tva : FR75821124518



Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable



Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon



commissaire  
aux comptes

Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes



**FONCIERE SOLIDAIRE  
VILLAGES VIVANTS - SCA**  
1 RUE PASTEUR MARC BOEGNER  
26400 CREST

Lyon,  
Le 11 avril 2023

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31/12/2022

A l'assemblée de la FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la **SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS** relatifs à l'exercice clos le 31/12/2022 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.

# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS

Siège Social :  
8-10 rue jacquard  
69004 Lyon

Contact :  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

Siret :  
82112451800027

Code NAF :  
6820Z

N°  
Intracommunautaire  
tva : FR75821124518



Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable



Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon



commissaire  
aux comptes

Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes



## 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 01/01/2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues notamment :

- le suivi de la trésorerie ainsi que des emprunts et dettes financières diverse ;
- le suivi des immobilisations financières relatives aux titres de participation détenues ainsi que des créances rattachées à ces même titres.

# TSARAP

c o o p é r a t i v e  
e x p e r t i s e   c o m p t a b l e   &   a u d i t

TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS

Siège Social :  
8-10 rue jacquard  
69004 Lyon

Contact :  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

Siret :  
82112451800027

Code NAF :  
6820Z

N°  
Intracommunautaire  
tva : FR75821124518



Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable



Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon



commissaire  
aux comptes

Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes



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.

## Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires commanditaires

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 de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires commanditaires.

## Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

## Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS

Siège Social :  
8-10 rue Jacquard  
69004 Lyon

Contact :  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

Siret :  
82112451800027

Code NAF :  
6820Z

N°  
Intracommunautaire  
tva : FR75821124518



Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable



Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon



commissaire  
aux comptes

Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes



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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

## 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.

# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS

**Siège Social :**  
8-10 rue jacquard  
69004 Lyon

**Contact :**  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

**Siret :**  
82112451800027

**Code NAF :**  
6820Z

**N°  
Intracommunautaire  
tva :** FR75821124518



Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable



Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon



commissaire  
aux comptes

Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes



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.

# TSARAP

coopérative  
expertise comptable & audit

TSARAP EXPERTISE SCOP  
SAS

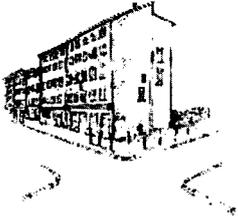
**Siège Social :**  
8-10 rue Jacquard  
69004 Lyon

**Contact :**  
06 66 20 15 42  
04 72 26 52 02a  
contact@tsarap-scop.com  
www.tsarap-scop.com

**Siret :**  
82112451800027

**Code NAF :**  
6820Z

**N°  
Intracommunautaire  
tva :** FR75821124518



Société Coopérative et  
Participative à capital  
variable



Société de Commissariat  
aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de  
Lyon



commissaire  
aux comptes

Société d'Expertise  
Comptable inscrite au  
tableau de l'Ordre de la  
Région Rhône-Alpes



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.

Pour TSARAP EXPERTISE  
Commissaire aux Comptes

Frédéric MOIROUX  
Commissaire aux Comptes

**Bilan**

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>ACTIF</b>				
* CAPITAL SOUSCRIT NON APP				
* ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	3 738 019		3 738 019	1 728 308
Autres titres immobilisés	500 019		500 019	250 014
<b>Total</b>	<b>4 238 038</b>		<b>4 238 038</b>	<b>1 978 323</b>
* ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	2 237		2 237	
Fournisseurs débiteurs				1
Autres créances				9 000
Divers				
Disponibilités	3 441 737		3 441 737	2 853 037
<b>Total</b>	<b>3 443 974</b>		<b>3 443 974</b>	<b>2 862 039</b>
* COMPTES DE REGULARISATI				
<b>Total</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 682 012</b>		<b>7 682 012</b>	<b>4 840 361</b>

## Bilan

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>PASSIF</b>		
<b>* CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	3 341 400	3 341 400
Report à nouveau	-161 781	-80 308
Résultat de l'exercice	-86 920	-81 474
<b>Total</b>	<b>3 092 699</b>	<b>3 179 619</b>
<b>* AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>Total</b>		
<b>* PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>Total</b>		
<b>* DETTES</b>		
Emprunts	76 534	28 037
Découverts et concours bancaires	202	
Emprunts et dettes financières diverses	4 501 902	1 534 570
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	1	125
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 351	98 011
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	373	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	950	
<b>Total</b>	<b>4 589 313</b>	<b>1 660 743</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>7 682 012</b>	<b>4 840 361</b>

**Compte de Résultat**

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation relative (montant)
<b>PRODUITS</b>					
Production vendue	1 865	100,00			1 865
<b>Total Ventes &amp; Production</b>	<b>1 865</b>	<b>100,00</b>			<b>1 865</b>
Subventions d'exploitation			30 000		-30 000
<b>Total</b>	<b>1 865</b>	<b>100,00</b>	<b>30 000</b>		<b>-28 135</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>					
<b>Total Consom.M/ses &amp; Mat.</b>					
<b>Marge brute (+Subv.&amp;Aut.Prod)</b>	<b>1 865</b>	<b>100,00</b>	<b>30 000</b>		<b>-28 135</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATI</b>					
Autres achats et charges externes	125 854	NS	113 785		12 069
Autres charges	1	0,06			1
<b>Total</b>	<b>125 855</b>	<b>NS</b>	<b>113 785</b>		<b>12 070</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-123 990</b>	<b>NS</b>	<b>-83 785</b>		<b>-40 206</b>
Produits financiers	69 062	NS	22 161		46 901
Charges financières	31 991	NS	19 850		12 141
<b>Résultat financier</b>	<b>37 071</b>	<b>NS</b>	<b>2 311</b>		<b>34 760</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-86 920</b>	<b>NS</b>	<b>-81 474</b>		<b>-5 446</b>
Résultat exceptionnel					
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-86 920</b>	<b>NS</b>	<b>-81 474</b>		<b>-5 446</b>

## Règles et méthodes comptables

---

Désignation de la société : SCA FONCIERE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 7 682 012 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 86 920 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 08/03/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

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

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Titres de participations

---

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Créances

---

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

### Frais d'émission des emprunts

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

## Notes sur le bilan

**Actif immobilisé****Tableau des immobilisations**

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	1 728 308	2 010 406	696	3 738 019
- Autres titres immobilisés	250 014	250 005		500 019
- Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 978 323</b>	<b>2 260 411</b>	<b>696</b>	<b>4 238 038</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 978 323</b>	<b>2 260 411</b>	<b>696</b>	<b>4 238 038</b>

**Immobilisations financières**
**Liste des filiales et participations**

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-par du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI VV DROME ROYANS 26400 CREST	1 000	-6 427	95,00	-2 075
SCI SCI VV TERRITOIRE SUD EST 26400 CREST	1 000	254 448	95,00	-624
SCI VV BOFFRES 26400 CREST	100	-62 828	99,90	-22 842
SCI VV DROME 26400 CREST	1 000	94 010	99,99	-12 677
SCI VV ALPES 26400 CREST	1 000		95,00	
SCI VV VERCORS 26400 CREST	1 000		95,00	
- Participations (détenues entre 10 et 50 % )				

La SCI VV ALPES clôture son premier exercice au 31/12/2023

## Notes sur le bilan

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				

**Actif circulant**
**Etat des créances**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 734 357 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	3 732 119	87 202	3 644 917
Prêts			
Autres			
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	2 237	2 237	
Autres			
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
<b>Total</b>	<b>3 734 357</b>	<b>89 440</b>	<b>3 644 917</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

**Produits à recevoir**

	Montant
Intérêts courus s/créances rattaché	87 202
Clients - factures à établir	2 237
Intérêts courus à recevoir	859
<b>Total</b>	<b>90 298</b>

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 3 341 400,00 euros décomposé en 3 341 400 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 4 589 313 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	202	202		
- à plus de 1 an à l'origine	76 534	2 521	28 014	46 000
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	4 501 902	41 302	759 600	3 701 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 351	9 351		
Dettes fiscales et sociales	373	373		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	950	950		
Autres dettes (**)	1	1		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>4 589 313</b>	<b>54 700</b>	<b>787 614</b>	<b>3 747 000</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	867 454			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	5 380
Int.courus s/prêtparticipatif FAI	2 521
Frais financiers à payer	202
Int.courus s/emp.participatifs CDC	3 523
int.courus s/BAO	37 779
<b>Total</b>	<b>49 405</b>

**Autres informations**

---



Copie certifiée  
conforme

**Foncière Solidaire Villages Vivants**  
1 Rue Pasteur Boegner - 26400 CREST  
Siret : 884 998 972 00019 RCS ROMANS  
APE : 7490 B - N° TVA FR 884 998 972

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 MAI 2023

L'an deux mille vingt trois,  
Le 26 mai,  
A 14 heures,

Les associés commanditaires de la SCA Foncière Solidaire Villages Vivants (la "Société") se sont réunis en assemblée générale ordinaire (l'« Assemblée Générale ») au siège social, sur convocation du 11 mai 2023 du Gérant de la Société.

Etant donné les distances géographiques, la décision de tenir cette Assemblée Générale à distance a été prise, sans qu'aucun associé (ni autre participant) ne soit présent physiquement. Dans ces conditions, les actionnaires ont néanmoins eu la possibilité de participer à l'assemblée par visioconférence.

Le commissaire aux comptes, Philippe Pereira (Cabinet Tsarap Expertise) présent à l'Assemblée Générale, a été régulièrement convoqué.

Il a été établi une feuille de présence émargée par chaque associé, tant en son nom personnel que comme mandataire.

L'assemblée procède à la composition de son bureau :

- L'Assemblée Générale est présidée par Marie Michel, représentante du GRAP;
- Guillaume Martin De Vauxmoret, représentant Ecofi Investissements, est désigné comme Secrétaire de Séance.

Le Gérant constate, comme indiqué sur la feuille de présence certifiée sincère et véritable :

- 11 actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, lesquels possèdent 3 267 400 actions sur les 3 341 400 actions ayant le droit de vote. Ces 3 267 400 actions représentent un total de 3 267 400 voix présentes, représentées, ou ayant voté par correspondance sur un total de 3 341 400 voix.

L'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut ainsi valablement délibérer.

Les documents ci-dessous prévus par la loi ont été adressés aux actionnaires ou tenus à leur disposition au siège social dans les délais légaux:

- - FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS  
Société en commandite par action - Au capital de 3 341 400 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

<sup>DS</sup>  
SD

<sup>DS</sup>  
MM

<sup>DS</sup>  
GMDV

1. La copie de la convocation adressée aux actionnaires
2. La copie de la convocation adressée au commissaire aux comptes
3. Les formulaires de vote par correspondance ou par procuration des actionnaires représentés
4. Les comptes annuels de l'exercice 2022
5. Le rapport de la Gérance
6. Le rapport sur le gouvernement d'entreprise du du Conseil de Surveillance sur l'exercice clos le 31 décembre 2022
7. Le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022
8. Un exemplaire des statuts de la Société
9. Le texte des résolutions qui seront proposées au vote de l'assemblée

La gérance n'a été saisie d'aucune demande d'inscription à l'ordre du jour de nouveaux projets de résolutions émanant des actionnaires.

L'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Examen et approbation des comptes sociaux arrêtés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (**Première Résolution**) ;
- Affectation et répartition du résultat (**Deuxième résolution**) ;
- Approbation des conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (**Troisième résolution**) ;
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 225-37-3 I du Code de commerce figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise (**Quatrième résolution**) ;
- Rémunération de la Gérance (**Cinquième résolution**) ;
- Renouvellement de la nomination du Commissaire aux Comptes (**Sixième résolution**) ;
- Pouvoir pour formalités (**Septième résolution**).

\*\*\*

La Présidente déclare la discussion ouverte et les échanges interviennent sur les points suivants.

#### **Echanges sur le rapport du Gérant et les comptes 2022**

Q°: *Étant donné le contexte économique (inflation), prévoyez-vous de revoir les taux de CCA?*

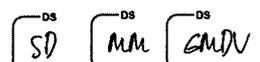
=> VV: nous conservons les mêmes hypothèses financières, à savoir des taux de rémunération des CCA identiques (2% pendant 2 ans puis 3% à partir de l'année 3) et des levées de fonds entre 0 et 2%. Une augmentation des rémunérations de CCA aurait un impact sur les loyers des structures installées, lesquelles sont elles-mêmes contenues par le contexte économique, solution non souhaitée.

Q°: *Allez-vous réaliser de nouveaux emprunts bancaires?*

=> VV: nous avons réalisé des emprunts bancaires au démarrage, pour améliorer notre capacité de trésorerie. Mais les emprunts bancaires ne sont pas compétitifs (durée max 20 ans), et dégradent la situation financière des SCI. Notre capacité de trésorerie actuelle nous permet de réaliser les opérations avec uniquement des apports en CCA aux SCI.

FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS

Société en commandite par action - Au capital de 3 341 400 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972



Q°: *Quelles sont les avancées de la levée de fonds 2023 de la SCIC VV?*

=> VV: 160 citoyens sont inscrits en pré-souscription, nous ciblons 500 personnes mais n'avons pas encore démarré la communication. Nous sommes dans une phase de discussion / prospection avec des fondations, fonds, family offices qui souhaitent placer une partie de leur trésorerie sur des projets cohérents avec leurs convictions. La collecte sera ouverte le 01/10/23, après obtention du visa par l'AMF (dossier en cours de préparation pour un dépôt au début de l'été). Nous internalisons le métier de collecte avec la mise en place de la plate-forme Coop Hub.

Q°: *Prévoyez-vous des mouvements dans le capital de la SCA?*

=> VV: oui la SCIC VV va souscrire de nouvelles actions.

Q°: *Quelle est la santé financière des structures installées en exploitation?*

=> VV: globalement, les projets se portent bien, notamment pour les associations qui existaient déjà et sont en phase de consolidation. Pour lesancements, la situation des projets démarrés pendant le Covid s'améliore (Boffres, La Machine...). L'Auberge de Boffres enregistre un second déficit en 2022 mais les zones de régulation (plan de charges, marges commerciales, turnover des équipes) sont bien identifiées et le résultat 2023 devrait être positif. Les clients sont fidèles et de plus en plus nombreux. L'Hostel Quartier Libre a bénéficié d'un très bon accueil, leur taux de remplissage est bon, ils doivent gérer surtout les sujets RH (recrutements, fatigue...).

Q°: *Comment êtes-vous organisés pour la gestion des actifs? 21 biens fin 2023.*

=> VV: nous avons retravaillé l'organigramme de la SCIC dans le cadre d'un DLA, et avons mieux calibré la gestion des actifs: 3 personnes au lieu d'1 pour la gestion du patrimoine bâti (cycles projets plus longs que prévus) , 3 personnes sur l'instruction des projets, et 1 personne sur la gestion locative / acquisition. Cette configuration nous permet de gérer un flux d'environ 10 projets / an + le stock des projets en cours. Une personne chargée d'instruction consacre également 50% de son temps sur le suivi post installation des projets. .

Q°: *Quelles sont les perspectives de revente de biens?*

=> VV: les hypothèses du modèle font apparaître les premières reventes dans 2 ans. Nous avons travaillé la méthode de projection du prix de revente, laquelle sera à nouveau présentée en CS sur la base d'une note pédagogique. Nous avons présenté la méthode à l'Auberge Boffres, La Machine, Hostel Quartier Libre afin d'avoir des premiers retours et les faire mûrir sur le sujet. Un point est prévu chaque année avec les structures lorsqu'elles sont en phase d'exploitation afin de recueillir les intentions d'achat.

\*\*\*

Puis, personne ne demandant la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes soumises à l'Assemblée Générale.

### **Première résolution**

#### **Examen et approbation des comptes sociaux arrêtés de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Connaissance prise des rapports de la Gérance et des rapports des commissaires aux comptes,

**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 3 341 400 euros

Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972



Approuve, dans toutes leurs parties, tels qu'ils ont été présentés, le rapport de gestion et les comptes sociaux de l'exercice 2022 comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### **Seconde résolution**

#### ***Affectation et répartition du résultat***

En conséquence de la résolution qui précède, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que:

Le résultat déficitaire s'élève à un montant de 86 920€,

Constate l'imputation du résultat sur le compte « report à nouveau ».

### **Troisième résolution**

#### ***Approbation des conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Connaissance prise du rapport de gestion et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce

Approuve les termes de ce rapport et les conventions auxquelles la SCIC Villages Vivants est partie, en sa qualité de Gérante, associée commandité, qui y sont mentionnées.

### **Quatrième résolution**

#### ***Approbation des informations mentionnées à l'article L. 225-37-3 I du Code de commerce figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L.225-37 Code de commerce, les informations mentionnées aux articles L. 225-68 et L.225-100 et suivants du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

### **Cinquième résolution**

#### ***Rémunération de la Gérance***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

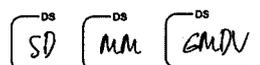
Connaissance prise du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise,

En conséquence de la Troisième Résolution,

**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 3 341 400 euros

Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972



Approuve, en application de l'article L. 226-8 du Code de commerce, la rémunération de gérant telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

#### **Sixième résolution**

##### ***Renouvellement de la nomination du Commissaire aux Comptes***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Connaissance prise du rapport de gestion,

Décide de renouveler la nomination en qualité de commissaire aux comptes titulaire à compter du 01 janvier 2023 et pour un mandat de trois (3) exercices, prenant fin à l'issue de l'assemblée générale qui se tiendra pour statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

TSARAP EXPERTISE SCOP SAS, domiciliée 8-10 rue Jacquard 69004 LYON, représentée par M. Frédéric MOIROUX

Le commissaire aux comptes titulaire, sollicité auparavant, a accepté ces fonctions et a déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice desdites fonctions.

#### **Septième résolution**

##### ***Pouvoirs pour accomplir les formalités***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d'originaux, copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

\*\*\*

#### **MENTION CONCERNANT L'ACCORD DE L'ASSOCIÉE COMMANDITAIRE UNIQUE**

Il est ici précisé que l'ensemble des résolutions qui précèdent, sauf exceptions prévues par la loi ou les statuts, sont agréées par la société SCIC Villages Vivants, prise en qualité d'associée commanditée unique de la Société.

\*\*\*

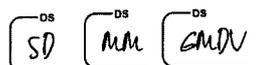
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la Présidente déclare la séance levée à 15h00.

De tout ce qui est dessus, il est dressé le présent procès-verbal lequel, après lecture, a été signé par les membres du bureau sous forme électronique chiffrée.

**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**

Société en commandite par action - Au capital de 3 341 400 euros

Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972



La Présidente  
Marie Michel

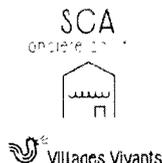
Le Secrétaire  
Guillaume Martin De  
Vauxmoret

Le Gérant  
Sylvain Dumas

DocuSigned by:  
  
95E0B9C0315546E...  
Marie Michel

DocuSigned by:  
  
BB5168532658423...  
Guillaume Martin de Vauxmoret

DocuSigned by:  
  
5053EA2B9A7748B...  
Sylvain Dumas



**FONCIÈRE SOLIDAIRE VILLAGES VIVANTS**  
Société en commandite par action - Au capital de 3 341 400 euros  
Siège social : 1 Rue Pasteur Marc Boegner 26400 Crest - RCS Romans 884 998 972

*Copie certifiée  
conforme*

**Foncière Solidaire Villages Vivants**  
1 Rue Pasteur Boegner - 26400 CREST  
Siret : 884 998 972 00019 RCS ROMANS  
TVA FR 884 998 972

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 MAI 2023**  
**FEUILLE DE PRÉSENCE**

ASSOCIÉS	NOMBRE D' ACTIONS	POURCENTAGE DU CAPITAL	SIGNATURE
SCIC VILLAGES VIVANTS	97 800	2,93%	Sylvain Dumas <small>DocuSigned by: Sylvain Dumas 5053EA2B9A7748B...</small>
SCIC PLATEAU URBAIN	1 000	0,03%	Marie Michel <small>DocuSigned by: Marie Michel 95E0B9C0315546E...</small>
SCIC SENS DE LA VILLE	1 000	0,03%	
SCIC GRAP	1 000	0,03%	Marie Michel <small>DocuSigned by: Marie Michel 95E0B9C0315546E...</small>
BANQUE POPULAIRE AURA	73 000	2,18%	
CREDIT COOPERATIF	10 000	0,30%	Marie Michel <small>DocuSigned by: Marie Michel 95E0B9C0315546E...</small>
MIROVA SOLIDAIRE	553 800	16,57%	Emmanuel Gautier <small>DocuSigned by: Emmanuel Gautier 1E27E77B8E584F8...</small>
CHOIX SOLIDAIRE	276 900	8,29%	Guillaume Martin de Vauxmoret <small>DocuSigned by: Guillaume Martin de Vauxmoret BB5168532658423...</small>
DYNAMIS SOLIDAIRE	276 900	8,29%	Guillaume Martin de Vauxmoret <small>DocuSigned by: Guillaume Martin de Vauxmoret BB5168532658423...</small>
FRANCE ACTIVE INVESTISSEMENT	200 000	5,99%	Fabienne REY <small>DocuSigned by: Fabienne REY 40E5EEF640C483...</small>
CDC	800 000	23,94%	Erik Bulckaert <small>DocuSigned by: Erik Bulckaert 0C4DD96C41FA453...</small>

ETAT - PIA	800 000	23,94%	Erik Bulckaert DocuSigned by: <i>Erik Bulckaert</i> 9C1DD05C41E4453...
FONCIÈRE DERIM	250 000	7,48%	Marie Michel DocuSigned by: <i>Marie Michel</i> 95E0B9C0315546E
<b>TOTAL</b>	<b>3 341 400</b>	<b>100%</b>	