



Rapport du controleur financier sur les comptes annuels

Comptes annuels clos le 30
novembre 2016

26 septembre 2017

Mesdames, Messieurs,

Votre Assemblée Générale du 31 janvier 2017, m'a donné mandat de Contrôleur Financier pour une période triennale, soit pour les exercices 2015/2016, 2016/2017 et 2017/2018.

Je vous rends compte, dans le présent rapport, de l'exécution de mon mandat pour l'exercice clos le 30 novembre 2016.

Nous avons procédé à l'analyse des divers postes du bilan et du compte de gestion, tels qu'ils ont été arrêtés par votre gérance. Nous avons demandé communication des diverses pièces justificatives. Nous avons effectué les pointages et sondages, conformément aux règles de diligence normalement admises.

Depuis l'exercice 1996/1997, les dépenses communes aux sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE II, à l'exception des charges de copropriété et des impôts locaux, sont engagées par la Société GALOMAR BLEU et réparties pour leur montant TTC entre chacune des sociétés civiles précitées selon le nouveau prorata :

- 36,36 % pour la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE,
- 63,64 % pour la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE II.

Les impôts locaux sont répartis selon les lots concernés.

Les charges de copropriété sont réparties selon les tantièmes généraux détenus dans la copropriété par chacune des deux sociétés civiles.

Depuis l'exercice 2003/2004, les dépenses d'électricité privatives (jour et nuit) des appartements sont appelées, par la copropriété, normalement, au réel des consommations, d'après les relevés établis par les services internes de la copropriété.

A compter de l'exercice 2006/2007, les dépenses d'eau privatives des appartements sont appelées, par la copropriété, normalement, au réel des consommations, d'après les relevés établis par les services internes de la copropriété.

L'intégralité des dépenses figurent à l'actif du bilan sous la rubrique "CHARGES A REPARTIR". L'affectation aux comptes des associés ne s'effectuera qu'à la suite de l'Assemblée Générale approuvant ces comptes.

Cette présentation est similaire à celle d'un syndicat de copropriété.

Ces documents appellent de ma part les commentaires suivants :

RAPPORT SUR LES COMPTES DE CONSTRUCTION

<u>IMMOBILISATIONS</u>	5 975 746,30
<u>Immobilisations incorporelles</u>	95 885,40
- Frais d'établissement	
<u>Immobilisations corporelles</u>	5 865 100,64
- Immeubles, Agencements et coffres forts	2 152 602,30
- 1 ^{ère} Rénovation	288 120,54
- 2 ^{ème} Rénovation des appartements	3 424 377,80
<u>Titres de participation GALOMAR BLEU</u>	11 703,19
- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (valeur nominale) :	1 021,72
Souscription, en date du 28/07/1995, de 170 parts de 1 000 PTAS de la SC GALOMAR BLEU, dont l'objet social est la gestion, à MARAZUL DEL SUR, des deux ensembles immobiliers appartenant à la SC CLUBHOTEL TENERIFFE et à la SC CLUBHOTEL TENERIFFE II.	
- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (appels de fonds) :	10 681,47
Appels de fonds complémentaires versés à la Société GALOMAR BLEU pour le financement de son actif immobilisé.	
<u>Titres de Participation SC CLUBHOTEL TENERIFFE</u>	3 057,07
<u>Rachats de parts amiables</u>	2 829,45
- Rachat des parts des périodes 11 -13 et 26, de la SC CLUBHOTEL TENERIFFE, à leur valeur nominale, en vue de la fermeture de ces périodes, soit 1 856 parts à 1,5245 € la part.	
<u>Rachats de parts judiciaires</u>	227,62
- Rachat supplémentaire de 65 parts en 2015/2016 par la Société Civile ce qui fait un total de 182 parts rachetées suite aux jugements autorisant les retraits de 10 associés.	

Ces actifs immobiliers ont augmenté de 131,42 € correspondant à l'acquisition de parts supplémentaires dans le cadre du retrait judiciaire pour 131,42 €.

<u>FINANCE PAR</u>		- 5 975 518,68
Capital social d'origine	21 269,69	
13 952 parts x 1,5245 €		
Appels de fonds complémentaires	2 529 871,19	
13 952 parts x 181,3268 €		
Appels de fonds rénovation des appartements	3 424 377,80	
13 952 parts x 245,440 €		
Soit une insuffisance de financement de :		227,62
Correspondant aux rachats de parts judiciaires financés sur la trésorerie d'exploitation.		

Le patrimoine de la société a été acquis :

- le 9 mars 1978 par-devant Maître EUGENIO ALVARO CARBALLO FERNANDEZ, Notaire à LAS PALMAS.

Nous vous rappelons que le capital de la société ainsi que les appels de fonds complémentaires représentent une dette non exigible de la société envers l'ensemble des associés actuels.

Cette dette deviendra exigible lors de la clôture de la liquidation de la société.

RAPPORT SUR LES CREANCES ET LES DETTES HORS COMPTES
DE REPARTITION DE CHARGES ET HORS COMPTES DE CONSTRUCTION

ACTIF

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES 8 013,50

- Fonds de roulement Société GALOMAR BLEU

Contre-valeur en euros du fonds de roulement appelé à l'origine par la société GALOMAR BLEU, pour un montant de 1 333 333 Ptas.

Il y a réciprocité avec les comptes de la Société GALOMAR BLEU au 30 novembre 2016.

AUTRES CREANCES 1 609 127,88

- Fournisseurs débiteurs 13 628,95
 . Vasseur-Petit-Riou, facture payée 2 fois 478,40
 . Holiday Inn, trop payé à régulariser 45,00
 . Maître Nebot, avance sur débours 13 105,55

- Fournisseurs, avoirs à recevoir 480,00
 Vasseur, double facturation

- Comptes courants d'associés débiteurs : 1 224 767,48
 . Soldes dus par les associés, au titre des appels de charges et des appels de travaux depuis l'origine de la société débours. 1 195 115,26
 . Soldes dus par les associés au titre de l'appel complémentaire de fonds de roulement. 29 652,22

Au 30 novembre 2015, le solde dû par les associés débiteurs s'élevait à 1 261 293,46 €, soit une diminution de 36 525,98 €.

- Galomar Bleu, 35 904,94
 . Solde dû par Galomar au titre :
 * de l'avance pour le règlement des impôts locaux (IBI et Basura) 4 111,94
 * des charges perçues sur place 31 793,00

- Débiteurs divers 334 826,51
 . Agencia Tributaria 326 021,56
 Montant réclamé par l'Administration Fiscale Canarienne et versé au titre de l'«Ingreso de Embargo de Effectivo», en attente de Répartition.
 . Clubhotel Multivacances, redditions locatives 2015/2016. 5 729,77
 . SC Clubhotel Tenerife II, refacturations diverses locatives 2015/2016. 3 075,56

DISPONIBILITES 169 981,61

- Banque

Disponible à la Société Lyonnaise de Banque, au 30/11/2016, sous réserve des suspens normaux.

PASSIF

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES 1 120 773,00

Provisions réajustées au 30/11/2016 afin de faire face :

- aux associés débiteurs	611 733,00
- au risque fiscal	509 040,00

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS 737 239,27

- Fonds de roulement (20,627 € x 13 952 parts) 287 786,54

Votre Assemblée Générale du 15 Juin 1988 avait décidé, dans sa 8ème résolution, la constitution d'un fonds de roulement à hauteur de 38 285,44 €. Celui-ci a été appelé avec les charges de l'exercice 1988/1989.

Votre Assemblée Générale du 15 juin 1995 avait décidé, dans sa 2ème résolution, l'affectation en fonds de roulement de l'excédent de provision résultant de la rénovation pour un montant de 6 349,10 €.

Votre Assemblée Générale du 15 juin 1995 avait décidé, dans sa 8ème résolution, d'appeler un complément de fonds de roulement à hauteur de 15 244,90 €.

Votre Assemblée Générale du 22 mai 1996 avait décidé, dans sa 4ème résolution de rembourser aux associés une quote-part du fonds de roulement à hauteur de 15 244,90 €.

Votre Assemblée Générale du 23 mai 2011 avait décidé, dans sa 5ème résolution, d'appeler un complément de fonds de roulement à hauteur de 243 152,00 €.

Le fonds de roulement représente une dette de la société vis-à-vis des associés actuels, exigible sur décision de l'Assemblée Générale.

- Associés, plan de financement 449 452,73

Avance de trésorerie exceptionnelle dans le cadre du plan de financement voté à l'Assemblée Générale du 14 mai 2012 (1ère et 2ème résolutions).

DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES 30 547,17

- Soldes dus aux fournisseurs sur factures reçues au 30 Novembre 2016 mais non réglés à la clôture de l'exercice 18 173,36

- Provisions pour les sommes dues aux fournisseurs au titre des dépenses de l'exercice 2015/2016, pour lesquelles les factures n'étaient pas encore parvenues à la clôture de l'exercice. 12 373,81

AUTRES DETTES 138 406,46

- Associés créditeurs 7 934,40
Excédent de versement de la part de certains associés

- Galomar Bleu 64 182,58
. Solde dû, au 30 novembre 2016, au titre des dépenses de fonctionnement 2015/2016

- Associés, provisions pour investissements futurs 66 289,48

Le financement de cette provision a été assuré par la réaffectation de budgets antérieurs non utilisés, à savoir :

. Excédents des provisions sur charges des exercices 1995/1996 et 1996/1997 non restitués	53 357,16
. Budget émaillage des baignoires	2 240,00
. Budget testeur déclencheur différentiel	325,00
. Budget travaux de copropriété 2000/2001	3 775,43
. Provisions pour pénalités sur impôts locaux 1993 prescrites	6 591,89

RAPPORT SUR LES COMPTES D'ASSOCIES

PROVISIONS SUR CHARGES APPELEES AU COURS DE L'EXERCICE 701 260,00

	<u>Retenu en AG</u> <u>du 22/06/2016</u>	<u>Effectué</u>
- Budget de fonctionnement (7ème résolution)	701 260,00	
	-----	-----
	701 260,00	701 260,00

PROVISIONS SUR CHARGES ET TRAVAUX UTILISEES AU COURS DE L'EXERCICE + 701 260,00

A déduire :

- Charges à répartir de l'exercice 2015/2016 ; - 838 875,51
- Provisions associés débiteurs ; - 829,00

INSUFFISANCE DE L'EXERCICE - 138 444,51

A ajouter :

- Provisions sur charges et travaux appelées au cours de l'exercice 2013/2014, non restituées ; + 805 955,00
- Provisions sur charges et travaux appelées au cours de l'exercice 2014/2015, non restituées ; + 712 060,00

A déduire :

- Charges de l'exercice 2013/2014, non réparties - 630 440,16
- Charges de l'exercice 2014/2015, non réparties - 750 460,93
- Provisions fiscalité 2013/2014, non réparties - 127 260,00
- Provisions associés débiteurs 2013/2014, non réparties - 77 122,00
- Provisions associés débiteurs 2014/2015, non réparties - 72 052,00

SITUATION NETTE DES ASSOCIES -277 762,60

RAPPORT SUR LES CHARGES A REPARTIR

Les charges à répartir de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE se ventilent en trois catégories de charges, à savoir :

- Quote-part de charges en provenance de la copropriété CLUB MARAZUL DEL SUR représentant environ 20,37 % des dépenses totales.
- Quote-part de charges communes aux deux Sociétés Civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE II représentant environ 47,63 % des dépenses totales.
- Dépenses spécifiques à la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE représentant environ 32,00 % des dépenses totales (incluent les dépenses exceptionnelles de provisions pour associés débiteurs et les provisions pour impôt sur le patrimoine des non-résidents).

I. DEPENSES DE FONCTIONNEMENT 759 323,53

L'Assemblée Générale du 22 juin 2016 avait voté un budget de 701 260 €, pour des dépenses globales qui se sont élevées à 759 323,53 €, soit une insuffisance de budget de 58 063,53 € à appeler aux associés.

A la clôture de l'exercice précédent, les dépenses de fonctionnement se sont élevées à 710 249,05 €, soit une augmentation de 6,91 %.

Les dépenses principales appellent de notre part les commentaires suivants :

Frais de personnel 218 002,47
(28,71 % des dépenses de fonctionnement)

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel de la Résidence embauché et payé par GALOMAR.

En augmentation de 18,72% par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 180 000 €.

Charges de copropriété 208 265,73
(27,43 % des dépenses de fonctionnement)

Cette somme représente les appels prévisionnels, effectués par la copropriété, pour les dépenses de fonctionnement et les dépenses de travaux réparties selon les tantièmes généraux quelle que soit la nature des dépenses contrairement aux clés de répartition prévues par le règlement de copropriété.

Les dépenses d'électricité et d'eau des parties privatives sont normalement appelées en fonction des relevés des compteurs individuels, effectués par le syndic.

Depuis l'exercice 2006/2007, les dépenses d'eau privatives sont également normalement appelées, par le syndic, d'après des relevés de compteurs individuels.

Aucun contrôle n'a été effectué par nos soins sur les relevés des compteurs d'électricité et d'eau.

En augmentation de 22,98 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 170 000 €.

Honoraires de gestion 62 581,00
(8,24 % des dépenses de fonctionnement)

En conformité avec le budget voté qui était de 62 581 €.

Frais de recouvrement 44 054,90
(5,80 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 3,56 % par rapport à l'exercice précédent.

En conformité avec le budget voté qui était de 45 000 €.

Petites fournitures et travaux de maintenance 16 088,33
(2,12 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 57,86 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 10 000 €.

Frais d'animation 30 699,61
(4,04 % des dépenses de fonctionnement)

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel d'animation payée par la SC Clubhotel Ténériffe II ainsi que des frais d'animation payés surplace.

Ce poste est en diminution de 8,55 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 34 000 €.

Blanchisserie 29 784,49
(3,92 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en augmentation de 2,43 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 25 000 €.

Secouriste - Entretien piscine 31 406,80
(4,14 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en augmentation de 17,48 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 29 000 €.

Impôts locaux 20 360,90
(2,68 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 10,74 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 26 000 €.

Fiais d'assemblée générale 15 474,34
(2,04 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 13,29 % par rapport à l'exercice précédent dû à la tenue de deux Assemblées sur l'exercice précédent.

Le budget voté était de 33 000 €.

Honoraires et Frais Galomar 14 914,64
(1,96 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en augmentation de 0,95% par rapport à l'exercice précédent.

Honoraires et frais de déplacement des différents conseils et prestataires intervenant sur place (Gestionnaire des paies et des charges sociales, Avocats, Commissaire Vérificateur etc....)

Le budget voté était de 16 000 €.

Divers 10 371,24
(1,37 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 14,13 % par rapport à l'exercice précédent.

Un détail doit vous être donné dans le rapport de gérance.

Le budget voté était de 22 000 €.

Fluides P. M.

Les dépenses d'eau, d'électricité, sont comprises dans les charges de copropriété.

II. DEPENSES TRAVAUX

- Gros entretien 18 087,56

Il s'agit de travaux de rénovation de carrelages car l'immeuble a bougé.

Ce poste n'était pas budgété.

- Equipement complémentaire 41 058,75

Il s'agit d'équipements WIFI.

III. COMPTES HORS BUDGET 20 405,67

Ces dépenses non budgétées se ventilent comme suit :

- Divers 15 651,00

- Charges de l'appartement 6B32 1 727,39
(appartement de fonction) dans l'attente de la
régularisation aux Canaries de son retrait officiel de la
Société Civile Clubhotel Ténérife II puis de son
acquisition par la société GALOMAR.

- Travaux de sécurité pour les locaux techniques du
personnel 3 027,28

IV. PROVISION ASSOCIES DEBITEURS 829,00

Dotation complémentaire au titre de l'exercice
2015/2016 afin que la provision globale couvre 51 % de la
créance associés débiteurs, en tenant compte des
paiements après clôture.

CONCLUSION

Je vous précise que :

- * **Les immobilisations corporelles** représentent au 30/11/2016 57% du total du bilan, et 75% du bilan retraité de la ligne « associés charges à répartir », ligne activée du fait de la non validation des comptes précédents par les associés.
 - L'assemblée générale du 31 janvier 2017 a confié une mission d'audit sur les travaux, or cette mission n'a pas été réalisée à la date de notre rapport.
 - Cette mission avait été demandée suite au dépassement significatif (40%) des travaux de rénovation et avait pour mission de vérifier que la valeur comptable des travaux correspondait à une valeur économique.
 - Au vu de l'ampleur des travaux de rénovation, il est également important de s'assurer que le mobilier et les agencements enregistrés dans les comptes pour un montant de 426 857,25 € sont toujours existants.
 - Nous n'avons donc pas été en mesure de nous appuyer sur le résultat des travaux de cette mission d'audit. Nous estimons ainsi qu'il y a une incertitude sur la valeur comptable des immobilisations relatives à la rénovation et aux agencements.

- * **Les associés débiteurs**, à la clôture de cet exercice, sont en diminution de 2,90 % environ par rapport à l'exercice précédent et la provision pour associés débiteurs a augmenté de 0,14 % par rapport à l'exercice précédent.
 - La provision de la créance associés débiteurs à la clôture de l'exercice est de 49,95 %. Cette couverture était de 48,43 % à la clôture de l'exercice précédent.
 - Nous avons noté au cours de nos travaux que 19,7% des associés n'ont pas versé les appels de fonds au cours de l'exercice et que ces associés représentent une créance de 975 276,66 € au 30 novembre 2016 alors que la provision est de 611 733,00 € au 30 novembre 2016. Nous portons également à votre attention le fait que le taux d'occupation n'est que légèrement supérieur à 50%.
 - Nous n'avons pas vu de comptes spécifiques nominatifs correspondant aux montants supplémentaires appelés depuis plusieurs années et versés par les associés pour combler les impayés des associés débiteurs. Ces sommes peuvent être récupérées par les associés créditeurs.
 - Nous n'avons pas obtenu la liste des associés relancés pour défaut de paiement avec mention de la date de la dernière relance. Nous avons donc une incertitude sur la recouvrabilité des créances et donc sur le niveau de provision.

Les principales dépenses proviennent :

- * soit de la Société Galomar Bleu qui assure depuis le 1er décembre 1995 la gestion sur place des appartements appartenant aux deux sociétés civiles Clubhotel Ténériffe et Clubhotel Ténériffe II (47,63 %) ;
- * soit du syndicat de copropriété Club Marazul Del Sur (20,37 %) ;

Ces deux organes de gestion constituent des entités juridiques distinctes.

Galomar Bleu : Un contrôleur financier est mandaté chaque année pour suivre les comptes de la société Galomar Bleu. Nous sommes également intervenus 1,5 jour sur place pour comprendre les charges de cette société et leur affectation dans les comptes de la société civile Clubhotel Tenerife. Nous avons relevé les points suivants :

- Les indemnités de départ à la retraite ne sont pas provisionnées dans les comptes de la société Galomar
- Les stocks ne sont pas valorisés. Nous avons compris qu'un bilan complet sera disponible à compter de l'exercice clos le 30 novembre 2017 du fait de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui impose à Galomar Bleu l'établissement d'un bilan complet.
- Les dépenses de WIFI ont été engagées au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2015 et étaient enregistrés en comptes d'attentes dans Galomar ; Ces dépenses n'ont été enregistrées en charges dans la société Galomar qu'en 2016 et mécaniquement ont été enregistrées en dépenses Travaux, équipements complémentaires dans les comptes de de la société civile Clubhotel Tenerife au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2016. Ce point avait été porté à votre attention par notre prédécesseur.

La copropriété Club Marazul Del Sur : notre mission de contrôleur financier de la société civile Clubhotel Ténériffe se limite uniquement à contrôler que les règlements effectués par votre société civile sont en conformité avec les appels de charges effectués par le syndic.

Nous n'effectuons donc aucun contrôle sur la comptabilité propre de la copropriété ainsi que sur la répartition des charges de copropriété imputées aux bungalows seuls, au bâtiment principal seul et aux deux entités.

Nous rappelons qu'un contrôle des comptes de la copropriété avait été effectué par un Cabinet d'Expertise Comptable français, la société 4 A AUDIT, qui émettait un rapport, à l'issue de chacun de ses contrôles faisant mention d'un certain nombre de réserves, pour les années 2007 à 2009.

Le Cabinet 4A AUDIT n'est plus intervenu pour contrôler les comptes de la copropriété depuis la clôture des comptes des années 2010 à 2016.

- La copropriété Club Marazul Del Sur procède maintenant à la régularisation des charges de l'année précédente mais toujours sans respect de l'application des différentes clés de répartition prévues par le règlement de copropriété. Seule la clé des tantièmes généraux est appliquée aux appels et aux répartitions de charges à l'exception des dépenses d'eau et d'électricité réparties selon les relevés des compteurs.

Aussi, en l'absence de contrôle et de certification des comptes de la copropriété par un organisme habilité et compétent, nous émettons des réserves sur ceux-ci.

- L'appartement 6B32, occupé à ce jour par le directeur du site, appartient toujours, pour l'Administration française, à la SARL Clubhotel depuis son retrait de la société civile Clubhotel Ténériffe II, le 2 février 2001.

Dans l'attente de la ratification de ce retrait auprès de l'Administration canarienne, cet appartement 6B32 est toujours la propriété de la société civile Clubhotel Tenerife II.

Il serait souhaitable de régulariser cette distorsion sur le plan administratif local.

- Par ailleurs, une précédente Assemblée Générale des associés, le 27 mai 1997, avait donné son accord pour l'acquisition par GALOMAR de cet appartement.

Du fait d'investissements importants mis en place pour la réalisation des travaux de rénovation, cette acquisition avait été reportée.

Les travaux étant maintenant terminés, il serait souhaitable que cette acquisition soit remise à l'ordre du jour rapidement afin de régulariser la situation,

- Votre Assemblée Générale du 4 novembre 2015 a rejeté l'intégralité des résolutions proposées par votre gérante.
- Votre Assemblée Générale du 22 juin 2016 a rejeté l'intégralité des résolutions proposées par votre gérante.

En conséquence :

- les comptes des exercices 2013/2014 et 2014/2015 n'ayant pas été approuvés, les charges et provisions sur charges n'ont pu être réparties entre les associés et l'excédent utilisé pour l'acquisition d'équipement complémentaire et le financement partiel des associés débiteurs ;
- les budgets 2015/2016 et 2016/2017 n'ont pu être appelés pour les montants proposés.

Afin de respecter les délais d'envoi des convocations, mon rapport a été établi avant communication :

- du rapport de gérance ;
- des projets de résolutions proposées ;
- du rapport des membres des Conseils de Surveillance ou des Présidents.

En conséquence, je ne peux me prononcer sur le contenu de ces documents.

Les contrôles formels que nous avons effectués au cours de nos travaux sont satisfaisants et les tests que nous avons effectués sur les factures sont satisfaisants. Néanmoins les incertitudes sur des postes clefs, notamment les immobilisations et les comptes débiteurs, postes qui peuvent conduire à des dépréciations ou des provisions complémentaires significatives, ne me permettent pas de certifier les comptes clos au 30 novembre 2016.

Fait à Paris le 26 septembre 2017

Le Contrôleur Financier



Isabelle LHOSTE
Expert-Comptable diplômé par l'Etat