



## **SA SOREIM**

**Rapport du commissaire à la transformation  
et du commissaire aux comptes désigné  
pour la transformation de la SA  
en société par actions simplifiée**

Société d'Expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la Région de Rennes  
Commissaire aux Comptes membre de la Compagnie Régionale de Rennes

ZONE ATALANTE CHAMPEAUX - 7, ROUTE DE VEZIN - CS 24325 - 35043 RENNES CEDEX • Tél. **02 99 33 06 06** • Fax 02 99 33 06 05  
1, BOULEVARD DES ROCHERS - 35 500 VITRÉ • Tél. **02 99 75 04 69** • Fax 02 99 74 67 07  
e-mail : [auditconsultants@wanadoo.fr](mailto:auditconsultants@wanadoo.fr)

S.A. au capital de 600.000 EUROS - SIRET 397 843 699 00042

**SA SOREIM**

Siège social : 105 avenue Henri Fréville – 35200 RENNES  
Capital social : 220 000€uros



Le 6/6/02  
Dépôt N° 2024204

86B448

**Rapport du commissaire à la transformation**

Mesdames, Messieurs,

En vertu des dispositions des articles L.224-3 et L.225-244 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la transformation de votre société en société par actions simplifiée.

Nos contrôles, afin d'analyser la situation de la société et d'apprécier la valeur des biens composant l'actif social, ont porté sur les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2001, qui sont joints au présent rapport et sur les différents éléments d'information concernant l'activité postérieure au bilan.

Nous avons effectué nos diligences conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social. Le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social. Aucun avantage particulier ne nous a été signalé.

Fait à Rennes,  
Le 30 mai 2002

Le Commissaire à la transformation  
SA AUDIT CONSULTANTS

Michel HARDY



Désignation de l'entreprise		SA SOREIM		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12
Adresse de l'entreprise		0 105 AVENUE HENRI FREVILLE		Durée de l'exercice précédent*		12
Numéro SIRET*		33845933200015		Code APE		701A
Déclaration souscrite en € A8 <input checked="" type="checkbox"/> F* A7 <input type="checkbox"/> cocher obligatoirement une case		Exercice N, clos le : 31122001		N-1 31122000		
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4	
Capital souscrit non appelé (I)		AA				
IMMobilisations incorporelles	Frais d'établissement*	AB	AC			
	Frais de recherche et développement*	AD	AE			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	782		
	Fonds commercial (1)	AH	AI			
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM			
	Terrains	AN	AO			
	Constructions	AP	AQ	6 098 67	6 031	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS			
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU	18 046 15 884	2 162	1 599
IMMobilisations corporelles (2)	Immobilisations en cours	AV	AW			
	Avances et acomptes	AX	AY			
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT			
	Autres participations	CU	CV	14 975	14 975	15 952
	Créances rattachées à des participations	BB	BC			
	Autres titres immobilisés	BD	BE			
	Prêts	BF	BG			
	Autres immobilisations financières*	BH	BI			
	TOTAL (II)	BJ	BK	39 901 16 733	23 169	17 551
		BL	BM			
ACTIF CIRCULANT	Matières premières, approvisionnements	BN	BO			
	En cours de production de biens	BP	BQ			
	En cours de production de services	BR	BS			
	Produits intermédiaires et finis	BT	BU			
	Marchandises	BV	BW			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BX	BY	266 283	266 283	210 572
	Clients et comptes rattachés (3) *	BZ	CA	1 110 414	1 110 414	755 291
	Autres créances (3)	CB	CC			
	Capital souscrit et appelé, non versé	CD	CE			
	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:.....)	CF	CG	8 955	8 955	25 454
DIVERS	Disponibilités	CH	CI	6 359	6 359	6 168
	Charges constatées d'avance (3) *	CJ	CK	1 392 011	1 392 011	997 485
	TOTAL (III)	CL				
	Charges à répartir sur plusieurs exercices * (IV)	CM				
	Primes de remboursement des obligations (V)	CN				
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CO	1A	1 431 913 16 733	1 415 180	1 015 035
	TOTAL GENERAL (I à VI)	CP				
	Renvois : (1) Dont droit au bail :	(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	(3) Part à plus d'un an	Créances :	Stocks :	
Clause de réserve de propriété :		Immobilisations :		Créances :		

Formulaire obligatoire (article 53 A  
du code général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : SA SOREIM

CAPITAUX PROPRES

1<sup>er</sup> EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION

			Exercice N	Exercice N - 1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....220...000.....)	DA	220 000	129 582
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	12 958	12 958
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* ( Dont réserves spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1 )	DF		
	Autres réserves ( Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants * EJ )	DG	334 415	343 039
	Report à nouveau	DH		
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	397 419	198 418
	Subventions d'investissement	DJ		
Autres fonds propres	Provisions réglementées *	DK		
		DL	964 792	683 997
		DM		
Provisions pour risques et charges	Produit des émissions de titres participatifs	DN		
	Avances conditionnées	DO		
		DP		
DETTE (4)		DQ	43 121	64 234
	Provisions pour risques	DR	43 121	64 234
	Provisions pour charges	DS		
DETTE (4)		DT		
	Emprunts obligataires convertibles	DU	7	57
	Autres emprunts obligataires	DV	86 987	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DW		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI )	DX	35 320	30 724
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DY	122 648	135 650
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DZ	14 975	16 257
	Dettes fiscales et sociales	EA	147 331	84 116
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	EB		
compte régul.	Autres dettes	EC	407 267	266 805
	Produits constatés d'avance (4)	ED		
		EE	1 415 180	1 015 035
RENOVIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)}	1C		
		1D		
		1E		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme*	EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avances à moins d'un an	EG		
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

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

Désignation de l'entreprise : SA SOREIM

## 1er EXEMPLAIRE DESTINE A L'ADMINISTRATION

## PRODUITS D'EXPLOITATION

## CHARGES D'EXPLOITATION

## PRODUITS FINANCIERS

## CHARGES FINANCIERES

		Exercice N			Exercice (N-1)
		France	Exportation et livraisons intracommunautaires	Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC	
	Production vendue	FD	FE	FF	
	biens*				
	services*	FG	FH	FI	615 133 422 261
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	FK	FL	615 133 422 261
	Production stockée*			FM	
	Production immobilisée*			FN	
	Subventions d'exploitation			FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)			FP	24 598 3 215
	Autres produits (1) (11)			FQ	0 70
Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	639 730 425 546
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	122 577 110 204
	Impôts, taxes et versements, assimilés*			FX	8 396 7 944
	Salaires et traitements*			FY	213 886 178 702
	Charges sociales (10)			FZ	88 755 75 225
	Sur immobilisations	{	- dotations aux amortissements*	GA	965 1 677
	Sur actif circulant : dotations aux provisions*		- dotations aux provisions*	GB	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GC	
	Autres charges (12)			GD	6 063
Total des charges d'exploitation (4) (II)				GE	23 971 0
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				GF	464 614 373 753
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*			GG	175 117 51 793
	Perte supportée ou bénéfice transféré*			GH	401 184 289 211
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GI	17 236 29 091
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GJ	15 200
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GK	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GL	0
	Défauts et charges assimilées			GM	381
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GN	
	Total des produits financiers (V)			GO	
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GP	15 581
	Intérêts et charges assimilées (6)			GQ	
	Défauts et charges assimilées			GR	8 480 943
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GS	
	Total des charges financières (VI)			GT	
	2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)			GU	8 480 943
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)				GV	7 101 (943)
				GW	566 165 310 970

Désignation de l'entreprise : SA SOREIM		Exercice N	Exercice N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	19
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	27 176
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	27 195
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	29 061
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	20 199
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	29 061
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	(1 866) (20 872)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		HJ	
Impôts sur les bénéfices *		HK	166 881
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	1 083 690
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	686 271
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>		HN	397 419
RENOVIS	(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)	1G	
	(3) Dont { - crédit-bail mobilier*	HP	1 595
	- crédit-bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(9) Dont transfert de charges	A1	627
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
(7)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives	A6	
			obligatoires A9
	Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :	Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	<b>REPRISE PROV SCCV MEDICIS</b>		27 176
	<b>VALEURE NETTE ELEMENTS ACTIFS</b>		750
	<b>SOLDE AVANCE BETTON</b>		891
	<b>REPRISE PROV RISQUE LIQUID MEDIC</b>		27 419
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

## ANNEXE

## **ANNEXE**

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2001, d'une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2001 au 31/12/2001.

### **I - FAITS CARACTERISTIQUES**

L'activité de la promotion immobilière étant assurée par des sociétés civiles de construction vente, le chiffre d'affaires de la SA SOREIM de 615 133 €, correspond à la facturation des prestations de gestion auprès des SCCV.

Conformément aux méthodes d'évaluation retenues pour les exercices précédents, la quote-part de résultat comptable des SCCV est incorporée dans le compte d'exploitation pour un montant bénéficiaire de 366 920 €, à l'exception du résultat de la SCCV Les Pavois qui ressort à (1 253) €, de la SNC RESIDENCE DE LA SAGESSE qui ressort à (6 063 €) et de la SCCV les ACQUETS qui ressort à 21 841 €, pour l'exercice.

### **II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

#### **1°) Principes généraux**

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présumant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

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

#### **2°) Méthodes d'évaluation**

##### **2.1 - Immobilisations incorporelles.**

Les logiciels sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie moyenne de 1 an.

## 2.2 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient en cas d'immobilisations produites par l'entreprise.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui sont en général :

- . Constructions : linéaire ou dégressif sur 20 ans,
- . Installations techniques matériel et outillage : linéaire ou dégressif de 3 à 8 ans
- . Mobilier : linéaire ou dégressif sur 10 ans,
- . Agencements : linéaire ou dégressif sur 10 ans,
- . Matériel informatique : linéaire entre 3 et 5 ans.

## 2.3 - Immobilisations financières

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique, une dépréciation est constatée.

## 2.4 - Stocks et en-cours

Il n'y a pas de stock au 31/12/2001, les opérations immobilières sont réalisées par les SCCV.

## 2.5 - Crédits et créances

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale. Les créances douteuses ont été dépréciées par voie de provision, pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

## 2.6 - Engagements en matière de retraite

La société n'a constitué aucune provision au titre des indemnités de départ en retraite à verser aux salariés en fin de carrière.

### **III - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT**

#### **1°) - Notes sur le bilan actif**

##### **1.1 - Etat de l'actif immobilisé**

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

Libellés	Valeur brute début d'exercice	Acquisition	Cessions	Valeur brute fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	1 313		531	782
Immobilisations corporelles	20 570	8 234	4 660	24 144
Immobilisations financières	16 333	990	2 348	14 975
<b>TOTAL</b>	<b>38 216</b>	<b>9 224</b>	<b>7 539</b>	<b>39 901</b>

##### **1.2 - Etat des amortissements**

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Amortissements	Début d'exercice	Dotations	Reprise	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	1 313		521	782
Immobilisations corporelles	18 971	965	3 985	15 951
<b>TOTAL</b>	<b>20 284</b>	<b>965</b>	<b>4 516</b>	<b>16 733</b>

##### **1.3 - Etat des créances à la clôture de l'exercice**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 383 056 € et se répartit en créances ayant une échéance inférieure à 1 an pour 1 383 056 € et créances ayant une échéance supérieure à 1 an pour - €.

##### **1.4 - Comptes de régularisation**

Il sont répartis dans les postes suivants :

- Charges constatées d'avance ..... 6 358.64
- Clients produits non facturés ..... 4 306.38

## 2°) - Notes sur le bilan passif

### 2.1 - Capitaux propres

. Situation nette au début de l'exercice .....	683 996
- Distribution dividende .....	116 624
+ Résultat de l'exercice .....	<u>397 419</u>
<b>* Situation nette à la clôture .....</b>	<b>964 792</b>

### 2.2 - Etat des échéances des dettes

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 407 267 €. Il comprend à hauteur de 0 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

. à un an au plus .....	-
. à plus d'un an et cinq ans au plus .....	-
. à plus de cinq ans .....	-

Toutes les autres dettes ont une échéance inférieure à un an.

### 2.3 - Etat des provisions

DESIGNATION	Début Exercice	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	Fin Exercice
Provision réglementées - Amortissement dérogatoire - litiges - Garanties données aux clients - Obligations de résultat				
Autres provisions :				
- Charges MEDICIS	27 176		27 176	
- Charges SAGESSE	37 058	6 063		43 121
- Sur valeur mobilières de placement				
Provision pour dépréciation				
- sur immobilisations	381		381	
- sur comptes clients	23 971		23 971	

La provision pour charges de 43 121 €uros est destinée à couvrir la perte à terminaison de l'opération SNC La Sagesse.

#### 2.4 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 0 €uros.

#### 2.5 - Charges à payer

. Intérêts courus à payer .....	6.68
. Fournisseurs factures non parvenues .....	27 987.14
. Personnel, charges à payer .....	8 366.40
. Organismes sociaux, charges à payer .....	3 316.53
. Etat charges à payer .....	1 560.93
. Autres dettes .....	307.45

### 3°) - Notes sur le compte de résultat

#### 3.1 - Ventilation de l'effectif moyen

NATURE	N-1	N
CADRES	2	2
AGENTS DE MAITRISE	1	1
EMPLOYES	2	2
OUVRIERS		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

#### 3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

NATURE	MONTANT AVANT IMPOT	IMPOT	AVOIRS FISCAUX	MONTANT NET
Résultat courant	563 678	167 503		396 175
Résultat exceptionnel	(1 866)	(622)		(1 244)

### 3.3 - Situation nette fiscale latente

NATURE	N	N-1
Allégement de la dette future d'impôt - provisions et charges non déductibles		
En base	6 063	20 199
En impôt	2 020	7 405
<b>Moins-values à long terme</b>		

### 4°) - Autres informations

#### 4.1 - Dettes garanties par des sûretés réelles

NEANT

#### 4.2 - Engagements financiers hors crédit bail :

NEANT

#### 4.3 : Tableau des filiales et participations :

(Cf page suivante)

## RESULTAT COMPTABLE ET RESULTAT FISCAL 2001 en euro

FILIALES	CAPITAL	Participatio %	Résultat Comptable	Quote part Résultat comptable	Frais financie stock 2000	Frais financie stock 2001	Résultat Fiscal	Quote part Résultat fisca
1 SCCV VERTLANDE	1 000	99	-1 363	-1 349	1 285	-2 648	-2 622	
2 SCCV SQUARE KERFONTAINE	762	60	88 702	53 221	12 110	104 573	62 744	
3 SCCV PATIO DES POETES	1 000	99	100 006	99 006	57 027	69 404	68 710	
4 SCCV SQUARE SAGESSE	4 573	33	-19 760	-6 586	-547	-19 760	-6 586	
5 SCCV LES VILLAS MILLENOVA	1 000	99		-547	-542		-99 286	
6 SCCV SYMPHONIE LANDES	762	99		5 254	5 201		5 254	5 201
7 SCCV BALCONS MARIONNAIS	762	99		4 864	4 815	4 864	4 815	
8 SCCV PATIO DES CHENES	762	99		1 290	1 277	1 290	1 277	
9 SCCV BALCONS 4 SAISONS	762	50		1 559	780	1 559	780	
10 SCCV VILLA ROI ARTHUR	762	99	14 624	14 478		14 624	14 478	
11 SCCV AUBADE DU BASSIN	762	99	-7 815	-7 737		-7 815	-7 737	
12 SCCV PORTES OCEANES	762	99	84 050	83 210	31 325	0	115 375	114 221
13 SCI BROCELIANDE	762	99	122 370	121 146	69 150	65 316	126 204	124 942
<b>SOUS TOTAL SCCV</b>			<b>393 234</b>	<b>366 920</b>	<b>177 356</b>	<b>257 955</b>	<b>312 635</b>	<b>280 938</b>
<b>1 SA SOREIM</b>	<b>220 000</b>	<b>100</b>		0			0	0
<b>SOCIETES INTEGREGES ET SA SOREIM</b>							<b>280 938</b>	
SCCV LE BOIS DES PERES	1 525	30		0			0	
SCCV LES PAVOIS	1 525	20		109 204	21 841		21 841	
SCCV LES ACQUETS	1 525	30		-4 177	-1 253		-1 253	
<b>SNC RESID DE LA SAGESSE</b>	<b>15 245</b>	<b>33</b>		<b>-18 373</b>	<b>0</b>	<b>-6 063</b>	<b>0</b>	<b>-6 063</b>
<b>GROUPE SA SOREIM</b>				<b>381 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>295 462</b>