



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

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° 202 4204
868448

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		Exercice N, clos le :				N-1	
€ A8 <input checked="" type="checkbox"/> F* A7 <input type="checkbox"/>		31122001				31122000	
cocher obligatoirement une case		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	782	AG	782		
	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	6 098	AQ	67	6 031	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
	Autres immobilisations corporelles	AT	18 046	AU	15 884	2 162	1 599
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (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	14 975	CV		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	39 901	BK	16 733	23 169	17 551
ACTIF CIRCULANT	STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN		BO		
		En cours de production de services	BP		BQ		
	CREANCES	Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
		Marchandises	BT		BU		
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		
DIVERS	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	266 283	BY		266 283	210 572
	Autres créances (3)	BZ	1 110 414	CA		1 110 414	755 291
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:.....)	CD		CE			
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	8 955	CG		8 955	25 454
	Charges constatées d'avance (3) *	CH	6 359	CI		6 359	6 168
	TOTAL (III)	CJ	1 392 011	CK		1 392 011	997 485
	Charges à répartir sur plusieurs exercices * (IV)	CL					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
TOTAL GENERAL (I à VI)		CO	1 431 913	1A	16 733	1 415 180	1 015 035
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP		(3) Part à plus d'un an	CR
Clause de réserve de propriété :	Immobilisations :	Stocks :		Créances :			

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

Désignation de l'entreprise : **SA SOREIM**

						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			
	Ecarts 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			
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)					DI	397 419	198 418	
	Subventions d'investissement					DJ			
	Provisions réglementées *					DK			
	TOTAL (I)					DL	964 792	683 997	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs					DM		
Avances conditionnées					DN				
TOTAL (II)					DO				
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques					DP			
	Provisions pour charges					DQ	43 121	64 234	
	TOTAL (III)					DR	43 121	64 234	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles					DS			
	Autres emprunts obligataires					DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	7	57	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs				EI)	DV	86 987	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	35 320	30 724	
	Dettes fiscales et sociales					DY	122 648	135 650	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ	14 975	16 257	
	Autres dettes					EA	147 331	84 116	
compte régul.	Produits constatés d'avance (4)					EB			
	TOTAL (IV)					EC	407 267	266 805	
	Ecarts de conversion passif * (V)					ED			
	TOTAL GENERAL (I à V)					EE	1 415 180	1 015 035	
RENVIS	(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital				1B			
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)			1C			
			Ecart de réévaluation libre			1D			
			Réserve de réévaluation (1976)			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**

du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SA SOREIM									
			Exercice N				Exercice (N-1)		
			France		Exportation et livraisons intracommunautaires				
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*		FA		FB		FC		
	Production vendue	{ biens* services*	FD		FE		FF		
			FG	615 133	FH		FI	615 133	422 261
	Chiffres d'affaires nets*		FJ	615 133	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
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	{ - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*				GA	965	1 677
			Sur actif circulant : 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* (III)						GG	175 117	51 793
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)						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	
	Différences positives de change						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		
	Différences négatives de change						GR	8 480	943
	Charges nettes 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	

ADFI 4.16

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

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		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)									HD	27 195		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)									HE			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *									HF	29 061	673	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions									HG		20 199	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)									HH	29 061	20 872	
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)										HI	(1 866)	(20 872)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ			
Impôts sur les bénéfices *										HK	166 881	91 680	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	1 083 690	714 757	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	686 271	516 339	
5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)										HN	397 419	198 418	
REVENUS	(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		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			
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives		A6		obligatoires		A9					
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :									Exercice N		
	REPRISE PROV SCCV MEDICIS										Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels
	VALEURE NETTE ELEMENTS ACTIFS										750		27 176
SOLDE AVANCE BETTON										891			
REPRISE PROV RISQUE LIQUID MEDIC										27 419			
(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

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 - 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
TOTAL	38 216	9 224	7 539	39 901

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
TOTAL	20 284	965	4 516	16 733

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>
* Situation nette à la clôture	964 792

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		
TOTAL	5	5

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
Allègement de la dette future d'impôt - provisions et charges non déductibles		
En base	6 063	20 199
En impôt	2 020	7 405
Moins-values à long terme		

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 compt.	Frais finance stock 2000	Frais finance 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	27 981	12 110	104 573	62 744
3 SCCV PATIO DES POETES	1 000	99	100 006	99 006	26 425	57 027	69 404	68 710
4 SCCV SQUARE SAGESSE	4 573	33	-19 760	-6 586			-19 760	-6 586
5 SCCV LES VILLAS MILLENOVA	1 000	99	-547	-542	22 475	122 217	-100 289	-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
SOUS TOTAL SCCV			393 234	366 920	177 356	257 955	312 635	280 938
1 SA SOREIM	220 000	100		0			0	0
SOCIETES INTEGREES ET SA SOREIM				366 920				280 938
SCCV LE BOIS DES PERES	1 525	30	0	0			0	0
SCCV LES PAVOIS	1 525	20	109 204	21 841			109 204	21 841
SCCV LES ACQUETS	1 525	30	-4 177	-1 253			-4 177	-1 253
SNC RESID DE LA SAGESSE	15 245	33	-18 373	-6 063			-18 373	-6 063
GROUPE SA SOREIM				381 445	0	0	0	295 462