

RCS : TARBES
Code greffe : 6502

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1990 B 00196
Numéro SIREN : 378 653 885
Nom ou dénomination : SOPIC INVESTISSEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 07/08/2018 sous le numéro de dépôt 2753

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE TARBES

6 RUE MARECHAL FOCH
65013 TARBES CEDEX
Tél05.62.51.77-77-Fax05.62.51.77.87
www.infogreffe.fr

RECEPISSE DE DEPOT

SOPIC INVESTISSEMENT

5 Cours Gambetta
65000 Tarbes

V/REF :

N/REF : 90 B 196 / 2018-B-2753

Le greffier du tribunal de commerce de Tarbes certifie qu'il a reçu le 30/07/2018,

les documents comptables prévus aux articles L 232-21 et suivants du code de commerce, de l'exercice clos le 31/12/2017.

Concernant la société

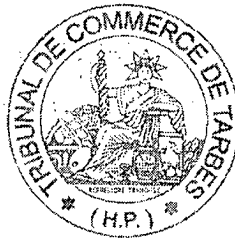
SOPIC INVESTISSEMENT
Société par actions simplifiée
5 Cours Gambetta
65000 Tarbes

Le dépôt consolidé a été enregistré sous le numéro 2018-B-2753 le 07/08/2018

R.C.S. TARBES 378 653 885 (90 B 196)

Fait à TARBES le 07/08/2018,

LE GREFFIER



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



Copie certifiée
conforme à l'original

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Ley", with a horizontal line underneath.

GROUPE SOPIC INVESTISSEMENT



COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2017

1

Table des matières

1- BILAN CONSOLIDE	5
a. ACTIF	5
b. PASSIF	6
2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	7
3- FAITS MAJEURS	10
4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION	11
a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES	11
b. VARIATIONS DE PERIMETRE	16
1. <i>Entrées de périmètre</i>	16
2. <i>Sorties de périmètre</i>	16
3. <i>Variations de pourcentage de détention</i>	16
4. <i>Changement de mode d'intégration</i>	16
5- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION	17
a. MODALITES DE CONSOLIDATION	17
1. <i>Dispositions réglementaires applicables</i>	17
2. <i>Périmètre de consolidation</i>	17
3. <i>Méthodes de consolidation</i>	17
4. <i>Élimination des opérations intra-groupes</i>	17
5. <i>Écarts d'acquisition</i>	18
6. <i>Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées</i>	18
b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION	19
1. <i>Application des méthodes préférentielles</i>	19
2. <i>Immobilisations incorporelles</i>	19
3. <i>Immobilisations corporelles</i>	20
4. <i>Contrats de location-financement</i>	20

5.	<i>Immobilisations financières</i>	20
6.	<i>Stocks et travaux en cours</i>	20
7.	<i>Opérations à long terme</i>	21
8.	<i>Créances et dettes</i>	21
9.	<i>Trésorerie et valeurs mobilières de placement</i>	21
10.	<i>Provisions</i>	22
11.	<i>Engagement de retraite</i>	22
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i>	22
13.	<i>Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)</i>	22
14.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i>	23
15.	<i>Résultat par action</i>	23
16.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i>	23
6-	COMPARABILITE DES COMPTES	24
a.	CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE	24
b.	INFORMATION PROFORMA	25
I.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE	27
a.	NOTES ACTIF	27
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	27
2.	<i>Ecart d'acquisition</i>	28
3.	<i>Immobilisations corporelles</i>	29
4.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i>	30
5.	<i>Stock et en cours</i>	32
6.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i>	32
7.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i>	34
b.	NOTES PASSIF	35
1.	<i>Capital</i>	35
2.	<i>Provisions</i>	36
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	37
4.	<i>Autres passifs à court terme</i>	38
5.	<i>Impôts différés</i>	39
II.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT	40
a.	CHIFFRE D'AFFAIRES	40
b.	CHARGES DE PERSONNEL	40
c.	VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	41



d.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	41
e.	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	42
f.	IMPOT SUR LES BENEFICES	43
III.	Autres informations	44
a.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	44
b.	OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN.....	44
1.	<i>Engagements financiers</i>	44
2.	<i>Information sur les risques</i>	45
c.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION	45
d.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	45

1- BILAN CONSOLIDE

a. ACTIF

ACTIF	Notes	2017-12	2016-12
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé		1	1
Immobilisations incorporelles	I.a.1	18	910
Ecarts d'acquisition	I.a.2	31	93
Immobilisations corporelles	I.a.3	17 585	39 258
Immobilisations financières	I.a.4	268	286
Titres mis en équivalence	8	10 819	
Total Actif Immobilisé		28 721	40 548
Stocks et en-cours	I.a.5	24 486	63 832
Clients et comptes rattachés	I.a.6	31 119	52 587
Autres créances	I.a.6	7 621	9 495
Valeurs mobilières de placement	I.a.7	21 816	31 619
Disponibilités	I.a.7	31 711	25 779
Total Actif Circulant		116 754	183 313
Comptes de régularisation		89	189
Total Actif		145 564	224 050

b. PASSIF

PASSIF	Notes	2017-12	2016-12
En K€			
Capital	I.b.1	500	500
Primes liées au capital			
Réserves consolidées		46 813	46 154
Réserves de conversion groupe			(2)
Résultat de l'exercice	2-	8 008	4 660
Total Capitaux Propres	4-	55 322	51 312
Intérêts hors groupe		27 918	37 821
Total Intérêts Minoritaires		27 918	37 821
Total Provisions Risques et Charges	I.b.2	2 009	2 096
Dettes financières	I.b.3	5 248	27 057
Dettes d'exploitation	I.b.4	10 572	21 383
Autres dettes	I.b.4 et 5	17 406	29 806
Comptes de régularisation (PCA)	I.b.4	27 089	54 575
Total Dettes		60 315	132 821
Total Passif		145 564	224 050

2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2017-12	2016-12
En K€		12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	II.a	112 157	56 832
Production stockée		(17 218)	11 753
Production immobilisée		0	0
Subventions d'exploitation		0	0
Transfert de charges		310	1 910
Autres produits d'exploitation		274	21
Total Produits d'Exploitation		95 522	70 516
Achats consommés		(51 767)	(36 236)
Autres charges d'exploitation		(10 704)	(11 386)
Impôts et taxes		(975)	(1 212)
Charges de personnel	II.b	(7 590)	(6 161)
Variations nettes des amortissements et provisions .	II.c	(2 012)	485
Autres charges		(2)	(11)
Total Charges d'Exploitation		(73 049)	(54 521)
Résultat d'Exploitation		22 474	15 996
Résultat Financier	II.d	1 178	704
Résultat Courant des sociétés intégrées		23 651	16 699

Résultat Exceptionnel	II.e	5 027	(10)
Impôt sur les bénéfices	II.f	6 629	6 492
Impôts différés	II.f	2 199	(1 555)
Résultat net des sociétés intégrées		19 850	11 752
Dotation nette amort. écarts acq.		656	0
Quote-part de résultat des S.M.E.		0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		20 507	11 752
Part revenant aux intérêts minoritaires	4-	(12 498)	(7 092)
Résultat net part du groupe		8 008	4 660
Résultat par action (en Euros)		160,2	93,2
Résultat dilué par action (en Euros)		160,2	93,2

TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2017-12	2016-12
En K€			
Trésorerie d'ouverture	1-	43 024	38 105
Résultat net total des sociétés consolidées		20 507	11 752
Elimination des amortissements et provisions		1 441	(855)
Elimination de la variation des impôts différés		2 199	(1 556)
Elimination des plus ou moins values de cession		(5 079)	322
Marge brute d'autofinancement		19 067	9 663
Incidence de la var. des stocks et en cours		17 190	(11 753)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs		14 234	(39 171)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs		(19 719)	66 789
Flux net généré par (affecté à) l'activité		30 772	25 528
Acquisition d'immobilisations		(10 741)	(11 481)
Cession d'immobilisations		1 178	317
Incidence des variations de périmètre		(14 074)	(531)
Variation nette des placements court terme		0	0
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		(23 637)	(11 695)
Dividendes versés par la société mère		(4 000)	(5 000)
Dividendes versés aux minoritaires		(3 791)	(6 568)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires		(991)	(1 519)
Augmentations (réductions) de capital		0	0
Subventions d'investissements reçues			0
Emissions d'emprunts	I.b3	11 454	8 254
Remboursements d'emprunts	I.b3	(1 227)	(707)
Cession (acq.) nette actions propres		0	0
Variation nette des concours bancaires		(1 249)	(3 374)
Flux net provenant du (affecté au) financement		195	(8 914)
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E)		50 356	43 024
Variation de trésorerie		7 331	4 919

3- FAITS MAJEURS

Dans l'objectif de faire entrer dans le capital des associés opérationnels, certains associés « dormants » ont vu leurs parts être rachetées.

Ainsi, SOPIC SAS a racheté ses propres actions soit 10.6% du capital.

7.9% de ces actions ont fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites qui se déroule en deux phases : 5% en juin 2018 et 2.9% en juin 2020). Une provision dans les comptes est constatée pour pallier la perte de ressource de la société répartie sur la période d'attribution (entre 2018 et 2020).

Une réduction de capital s'est ensuite opérée en vue de l'annulation de 2.7% du capital.

Cette annulation a eu pour effet de diminuer les réserves et d'augmenter le taux d'intérêt du groupe (relation) de 2.05% passant ainsi à 69.65%.

L'annulation de ses propres actions a généré un écart d'acquisition passif pour 114K €. Cet écart correspondant à une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, il a été repris en totalité sur le premier exercice.

La société SOPIC NORD a cédé à son co-partenaire les parts qu'elle détenait dans la société IMMOPIC pour une valeur de 4.5M€ constaté en produit exceptionnel.

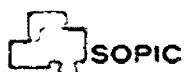
Les sociétés SOPIC NORD, SOPIC OUEST ainsi que leurs filiales ont fait l'objet d'un changement de mode d'intégration (voir paragraphe 4.b.4).

4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

	Siren	Siège social		2016		2017	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100%
SOPIC FINANCES	827681735	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	89,34%	100,00%	90,02%
SOPIC	326768544	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	67,60%	67,60%	69,65%	69,65%
SOPIC NORD IMMOS	486685447	Rue de Marquette 59118 WAMBRECHL	IG	40,80%	40,80%	40,80%	40,80%
SOPIC NORD	381509819	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	MEC	40,90%	27,65%	40,90%	28,49%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	50,80%	47,56%	50,80%	47,76%
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	41,00%	27,72%	41,00%	28,56%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	50,70%	75,00%	52,24%
SOPIC OUEST	791520935	494 avenue du général de gaulle 59910 BONDUES	MEC	80,00%	22,12%	32,72%	22,79%
146 BD DE CHANZY	488051574	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	91,00%	25,22%	91,00%	25,99%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	28,76%	45,50%	29,64%
AGORA	432004844	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%
ALEXIS	602311175	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	24,75%	100,00%	28,97%
ARQUEBUSE	790897580	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	7,34%
ARQUES LA GARENNE	537803041	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	7,34%
ATOUT 15	495134777	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,72%	100,00%	52,26%
DE BEAUVOIR	485207302	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	26,33%	95,00%	27,13%

BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	37,97%	79,84%	38,14%
BAC JARDI	533474011	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,29%	80,50%	38,45%
BAC LIVRY	788501070	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,29%	80,50%	38,45%
BAUME LES DAMES	798499489	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
BERGAMO	801658531	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
BOREAL	805317518	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
BREZILLET	434316766	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	MEC	100,00%	28,15%	41,64%	29,00%
BRICOPIERRE	451086462	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
CASTRES SIALA / BORDASPI	750090524	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
CDV	490275276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	50,77%	81,00%	52,31%
CHRONMONTI	539943373	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
CORINA	788670073	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	67,50%	67,50%	67,50%	67,50%
DE L'OISE PIERRE	432005957	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
DEMI LIEUE	389546694	5 cours Gambetta 65000 TARBES	NC	50,00%	13,82%	0,00%	0,00%
REST DENAIN	529130429	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
DENAIN SERVICES	530863901	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	28,90%
DIGITAL	802311241	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
DREUX FENOTS	534236252	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%



DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	34,72%	73,00%	34,87%
DREUX JARDIN	803180470	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	22,17%	32,80%	22,85%
DREUX RETAIL	803180587	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	22,17%	32,80%	22,85%
ECOLE VALENTIN	523671634	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%
LA GLACE 06	492005376	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
IMMOPIC	802067264	5 cours Gambetta 65000 TARBES	NC	50,00%	13,82%	0,00%	0,00%
KIDLOMME SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
LIVRY 2	527971154	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%
LONGPRE	800366296	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
LUMIERE	798033411	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
LA MARETTE	492298358	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
MARMOUTIER	802429035	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PALAIS (SNC DU)	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	56,11%	95,00%	57,81%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,62%	100,00%	47,83%
PARC (SNC DU)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
PARC DES VERGERS	479875445	ZAC du Moulin rue de Marquette 59118 WAMBRECHIES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
PATIO DE COMPTEROUX	801535584	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%

13



PERSAN	799121207	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PIC DU JER	798774980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
PLATEAU (SNC DU)	798785382	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
PONTOILE	752044065	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%
PORTE NORD	494074594	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,54%	100,00%	22,63%
PORTE ARRAS	494075039	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,54%	100,00%	22,63%
PRIEURE	792494031	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PUSEY	800673356	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
REST HENIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
REST MIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	40,87%	41,39%	40,87%
THILLOIS ILOT 4	498123171	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SCHUMAN	494074578	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,49%	100,00%	47,70%
SENTINELLE (LA)	503520231	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SNCKID	794201749	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	18,99%	50,00%	19,07%
TREBAIL	481717080	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
VAL DE SCARPE	494235823	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	47,00%	22,35%	47,00%	22,45%
LAKOTA	810727420	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
AEDIFIM	814504072	Immeuble Astria, lot 201, 5, rue Joseph Szydowski - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	33,80%	50,00%	34,82%

LE PREMIUM	820118750	5 rue joseph Szydowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
LES JARDINS DE L'ARENE	821631926	5 rue joseph Szydowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
GIZALDIA	822459350	5 rue joseph Szydowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
CENTRAL AVENUE	823920319	5 rue joseph Szydowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
BRICO LOMME	819329863	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
LAVAU	824110977	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
EPAVILLE RETAIL	824113310	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SANTEUIL 95	818464448	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
LE PERREUX LIBERTE	823802707	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
PAVILLON MILADY	828237354	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
DOMAINE ARTEMIS	828232470	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
ITSAS GIROA	833899727	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	0	0	91,00%	25,99%
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	0	0	50,00%	14,28%
SPI GENNEVILLIERS	834 071 045	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0	0	100,00%	40,85%
BIDEGAINA	835 039 959	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	0	0	50,00%	14,28%

Les sociétés en Mise En Equivalence (MEC) dans le périmètre 2017 était précédemment en Intégration Globale (IG) en 2016. Voir point b.4 suivant.

b. VARIATIONS DE PERIMETRE

1. Entrées de périmètre

Au cours de l'exercice, les sociétés suivantes ont été constituées :

- PAVILLON MILADY ;
- DOMAINE ARTEMIS ;
- ITSAS GIROA ;
- SANNOIS LES LOGES ;
- ASNIERES MOURINOX ORGEMONT ;
- SPI GENNEVILLIERS ;
- BIDEGAINA ;
- VIGNEUX CONCORDE.

2. Sorties de périmètre

Au cours de l'exercice, la sortie suivante ont été constatées :

- IMMOPIC (cession) ;
- DEMI LIEU (déconsolidation).

3. Variations de pourcentage de détention

Voir paragraphe 5 sur les faits majeurs de l'exercice

4. Changement de mode d'intégration

En 2017, plusieurs sociétés sont passées d'intégration globale en mise en équivalence. En cause, la disparition dans l'unité des décisions entre le groupe SOPIC INVESTISSEMENT et deux de ses filiales, les sociétés SOPIC NORD ET SOPIC OUEST, ainsi que leurs filiales respectives.

Les droits de vote détenus dans ces sociétés étant minoritaires et la vision stratégique d'ensemble étant devenue divergente, l'ensemble de ces sociétés sont passées en mode d'intégration de mise en équivalence.

Ce changement intervient au 31.12.2017. Par conséquent, la contribution de ces sociétés est prise en compte dans le compte de résultat consolidé mais ne l'est plus dans le bilan consolidé (voir les flux de variations de périmètre). A la valeur comptable des titres est alors substitué la part correspondant dans les capitaux propres des filiales en question. Se référer au point I.a.5.iii de la note annexe aux comptes consolidé page 31.

5- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

a. MODALITES DE CONSOLIDATION

1. *Dispositions réglementaires applicables*

Les comptes consolidés du groupe SOPIC INVESTISSEMENT sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Réglementation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement 2005-10 du 3 novembre 2005.

Les états financiers sont présentés en K€uros.

Ils sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs issus de regroupement d'entreprises qui sont enregistrés à leur juste valeur.

2. *Périmètre de consolidation*

Toutes les filiales et participations placées sous le contrôle direct ou indirect de la société mère ou sur lesquelles cette dernière exerce un contrôle conjoint ou une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

Les sociétés dont l'importance est négligeable ne sont pas consolidées.

3. *Méthodes de consolidation*

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les sociétés dans lesquelles SOPIC INVESTISSEMENT exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale ;
- Les sociétés contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- Les sociétés dans lesquelles SOPIC INVESTISSEMENT exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont consolidées par mise en équivalence.

4. *Élimination des opérations intra-groupes*

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminés dans les comptes consolidés.

5. *Écarts d'acquisition*

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égale à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Les écarts d'acquisition positifs et les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'un test de dépréciation, au moins une fois par exercice, basé notamment sur le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation.

Conformément à l'application des nouvelles règles de la directive de l'Union Européenne sur les incorporels, une analyse des durées d'utilisation a été effectuée sur l'exercice et a conduit à maintenir le plan d'amortissement existant des anciens écarts d'acquisition actifs inscrits au bilan consolidé (dans la limite de 10 ans).

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement exceptionnel, lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause.

L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat selon un plan de reprise de provision (C.com. art. R 233-5) sur une durée qui reflète les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

6. *Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées*

Conformément aux possibilités offertes par le règlement CRC 99-02 (§ 202), les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre, date de clôture retenue par la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et date de clôture de la plupart des sociétés du groupe.

b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Les principes et méthodes appliqués par le groupe SOPIC INVESTISSEMENT sont les suivants :

1. Application des méthodes préférentielles
Applications des méthodes préférentielles
Oui / Non / N/A
Comptabilisation des contrats de location-financement **Oui**
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés **Oui**
Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt **N/A**
Comptabilisation en résultats des écarts de conversion actif/passif **N/A**
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice **Oui**
2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Fonds de commerce

Les fonds de commerce sont inscrits à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Ils ne sont pas amortis. Les frais d'acquisition des fonds de commerce sont comptabilisés en charges. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable.

Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles.

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Brevets, licences	Linéaire	5 ans
Logiciels	Linéaire	1 an



Les travaux en cours font l'objet d'une dépréciation dès lors que les pertes prévisionnelles éventuelles sont estimées pour ces chantiers.

Les réserves foncières sont évaluées au coût d'acquisition des terrains, frais accessoires compris.

7. Opérations à long terme

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement.

Les opérations à long terme (vente en état futur d'achèvement) non livrées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement.

Le pourcentage d'avancement de chaque opération est le produit :

- Du taux d'avancement technique déterminé à partir des travaux effectivement réalisés et comptabilisé à la clôture de l'exercice rapporté au budget actualisé de ladite opération.
- Et du taux d'avancement commercial résultant du CA des ventes authentiques réitéré rapporté au CA prévisionnel de ladite opération

La prise en compte du CA et de la marge par opération s'effectue sur la base de ce pourcentage d'avancement global appliqué au budget actualisé de l'affaire.

Conformément à la réglementation en vigueur, lorsque le taux d'avancement est faible, le résultat ne peut être estimé de façon fiable, les produits sont alors comptabilisés à hauteur des charges engagées à l'avancement de façon à neutraliser le résultat.

Le seuil retenu par le groupe pour l'application de cette règle est un taux d'avancement global inférieur à 20% ou taux d'avancement commercial inférieur à 40%.

Dans le cas d'une opération prévoyant une perte, le résultat négatif pris à l'avancement est complété par la comptabilisation d'une provision pour perte à terminaison.

8. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances est pratiquée nominativement en fonction des risques de non-recouvrement.

9. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

10. Provisions

Les provisions pour risques et charges correspondent à des litiges et/ou réclamations relatifs à des chantiers en cours ou livrés sur l'exercice, pour lesquels les réserves ne sont pas levées.

Par ailleurs, les pertes prévisionnelles sur affaires en cours non couvertes intégralement par la dépréciation des stocks, sont provisionnées dès qu'elles sont identifiées.

11. Engagement de retraite

Les engagements de retraites sont évalués selon la méthode des unités de crédit projetées. Les hypothèses d'évaluation sont :

- Départ à l'initiative des salariés à 65 ans ;
- Turn-over : faible, 0% pour la catégorie cadre ;
- Table de mortalité : Insee TH 00-02 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 1.30% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

12. Impôt sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du CRC n°99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- De crédit d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 28% au 31.12.2017 (changement en cours d'exercice de 33 1/3 à 28%).

Les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

13. Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

L'utilisation du CICE a été effectuée conformément aux textes qui le régissent et a pu concerner les investissements, les dépenses de formation, de recrutement ainsi que les dépenses liées à la prospection de nouveaux marchés et le renforcement du Fonds de Roulement.

14. *Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant*

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

15. *Résultat par action*

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe- se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice (à l'exclusion des actions propres déduites des capitaux propres).

Aucun instrument dilutif n'ayant été mis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

16. *Tableaux de flux de trésorerie*

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des instruments financiers qui lui permettent de gérer, sans prendre de risques significatifs, ses excédents ou ses besoins de trésorerie court terme. Elle comprend notamment ;

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités ;
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement la clôture de l'exercice, mais non encore échues ;
- Les soldes bancaires créditeurs, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent correspondant à des découverts momentanés.

Conformément à l'avis n°30 de l'OEC, les financements terrain, bien que pouvant avoir une échéance à moins d'un an, ne sont pas constitutifs d'un élément de trésorerie.

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du Groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

6- COMPARABILITE DES COMPTES

a. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Suite au changement du mode d'intégration de SOPIC NORD et SOPIC OUEST ainsi que leurs filiales, l'impact sur le bilan est le suivant :

ACTIF	Notes	2017-12	2016-12	INCIDENCE VARIATION PERIMETRE
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé		1	1	
Immobilisations incorporelles	I.a.1	18	910	(927)
Ecart d'acquisition	I.a.2	31	93	
Immobilisations corporelles	I.a.3	17 585	39 258	(21 165)
Immobilisations financières	I.a.4	268	286	10 808
Titres mis en équivalence	8	10 819		
Total Actif Immobilisé		28 721	40 548	(11 284)
Stocks et en-cours	I.a.5	24 486	63 832	(12 803)
Clients et comptes rattachés	I.a.6	31 119	52 587	(601)
Autres créances	I.a.6	7 621	9 495	(8 103)
Valeurs mobilières de placement	I.a.7	21 816	31 619	(18 114)
Disponibilités	I.a.7	31 711	25 779	
Total Actif Circulant		116 754	183 313	(39 621)
Comptes de régularisation		89	189	
Total Actif		145 564	224 050	(50 905)

PASSIF	Notes	2017-12	2016-12	INCIDENCE VARIATION PERIMETRE
En K€				
Capital	I.b.1	500	500	
Primes liées au capital				
Réserves consolidées		46 813	46 154	
Réserves de conversion groupe			(2)	
Résultat de l'exercice	2-	8 008	4 660	
Total Capitaux Propres	4-	55 322	51 312	
Intérêts hors groupe		27 918	37 821	(16 638)
Total Intérêts Minoritaires		27 918	37 821	(16 638)
Total Provisions Risques et Charges	I.b.2	2 009	2 096	(1 002)
Dettes financières	I.b.3	5 248	27 057	(23 823)
Dettes d'exploitation	I.b.4	10 572	21 383	(11 369)
Autres dettes	I.b.4 et 5	17 406	29 806	(1)
Comptes de régularisation (PCA)	I.b.4	27 089	54 575	(411)
Total Dettes		60 315	132 821	(35 604)
Total Passif		145 564	224 048	(53 245)

b. INFORMATION PROFORMA

Si le changement de mode d'intégration de SOPIC NORD, SOPIC OUEST et leurs filiales était intervenu au 01.01.2017, l'impact sur le chiffre d'affaires et le résultat aurait été le suivant :

- Chiffre d'affaires : 97 930 K€
- Résultat Net : identique

NOTES ANNEXES AUX COMPTES
CONSOLIDÉS

2017

GROUPE
SOPIC INVESTISSEMENT

I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE

a. NOTES ACTIF

1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2016-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche	0	0	0	0	0	0
Droit au bail	1 111	0	0	(1 111)	0	0
Concessions, brevets & droits similaires .	37	8	0	(7)	0	37
Fonds commercial	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	(0)	0	0	0
Avances et acomptes s/imm. incorp.	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Total valeurs brutes	1 147	8	0	(1 117)	0	37

Variations des amortissements	2016-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(20)	(5)	0	6	0	(19)
Amt/Dép. droit au bail	(218)	(21)	0	239	0	0
Total amortissements	(238)	(27)	-	245	-	(19)
Immobilisations incorporelles	910	(19)	0	(872)	-	18

2. *Ecarts d'acquisition*

Les écarts d'acquisition au 31.12.2017 se présentent de la façon suivante :

Variations des valeurs brutes	2016-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2017-12	
En K€							
Ecart d'acquisition	198	0	-	-	82	-	116
Ecart d'acquisition	198	0	-	-	82	-	116

Variations des amortissements	2016-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2017-12	
En K€							
Amt/Pertes val. écart d'acquisition ..	(105)	(8)	-	27,00	-	(86)	
Total amortissements	(105)	(8)	-	27,00	-	(86)	
Ecart d'acquisition	93	(8)	-	-	55	-	31

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2017 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2017-12			2016-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
SOPIC NORD	0	0	0	27	(27)	0
AGORA	38	(8)	31	93	0	93
Total	116	(86)	31	198	(105)	93

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2017-12			2016-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	727	(727)	-	614	(63)	551
Total	727	(727)	-	614	(63)	551

3. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2016-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Terrains	33 516	0	(103)	(21 191)	0	12 222
Constructions	11 419	3	(736)	0	0	10 686
Installations tech, matériel & outillage	6	0	0	(2)	0	4
Autres immobilisations corporelles	1 183	194	(11)	(186)	9	1 189
Immobilisations corporelles en cours	9	443	0	0	(9)	443
Avances et acomptes s/immo. corp.	0	0	0	0	0	0
Total valeurs brutes	46 133	640	(850)	(21 379)	0	24 544
<i>Dont Location Financement</i>	<i>2 210</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>2 210</i>
Variations des amortissements	2016-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains	(266)	(30)	0	53	0	(243)
Amt/Dép. constructions	(5 952)	(431)	248	0	0	(6 135)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(4)	(1)	0	2	0	(3)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(652)	(91)	11	155	0	(577)
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours ...	0	0	0	0	0	0
Dép. avances et acomptes s/immo. corp. ...	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	(6 875)	(553)	259	210	0	(6 959)
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(939)</i>	<i>(47)</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(985)</i>
Immobilisations corporelles	39 258	87	(591)	(21 169)	0	17 585

4. Immobilisations financières et titres mis en équivalence

i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2016-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Titres de participation	3	0	0	(2)	0	1
Autres créances ratt à des participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur créances et prêts	0	0	0	0	0	0
Autres Titres Immobilisés	251	86	0	0	0	337
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances	60	8	(53)	(6)	0	11
Total valeurs brutes	315	93	(53)	(8)	0	349
Variations des amortissements	2016-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Dépréciations des titres	0	0	0	0	0	0
Dép autres créances ratt participat. - non courant ..	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant	(29)	(81)	29	0	0	(81)
Total amortissements	(29)	(81)	29	-	-	(81)
Immobilisations financières	286	12	(23)	(8)	0	268

ii. Détail des titres non consolidés

IDENTIFICATION DES TITRES NON CONSOLIDES	Fraction capital détenue direct.	Valeur nette comptable des titres
En K€		
Brico Persan	100,00%	0.01
Brico Loisir	100,00%	0.01
Lamothe 3A	50,00%	0.25
Crédit Agricole	N/D	0.75
Total		1.02

Persan brico SCI, persan loisir SCI et Lamothe 3A SCCV ne sont pas consolidées au 31.12.2017 car elles n'ont pas d'activité.



iii. Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence suite au changement d'intégration de certaines sociétés en 2017 se présente de la façon suivante :

TITRES MIS EN EQUIVALENCE	Ouverture	Dividendes	Résultat	Autres	Clôture
SOUS GROUPE SOPIC NORD					
SOPIC NORD	0	0	0	8 736 060	8 736 060
AGORA	0	0	0	661 097	661 097
ARQUEBUSE	0	0	0	194	194
ARQUES LA GARENNE	0	0	0	96 416	96 416
BAUME LES DAMES	0	0	0	184 323	184 323
BREZILLET	0	0	0	15 530	15 530
BRICO LOMME	0	0	0	390	390
DENAIN SERVICES	0	0	0	110	110
EPAVILLE	0	0	0	397	397
LA GLACE 06	0	0	0	(4 645)	(4 645)
LAVAU	0	0	0	292	292
LIVRY 2	0	0	0	(13 523)	(13 523)
LONGPRE	0	0	0	(59)	(59)
LA MARETTE	0	0	0	(5 731)	(5 731)
MARMOUTIER	0	0	0	313	313
PARC DES VERGERS	0	0	0	223 203	223 203
PERSAN	0	0	0	208	208
PONTOILE	0	0	0	381 485	381 485
PRIEURE	0	0	0	313	313
PUSEY	0	0	0	313	313
REST MIN	0	0	0	20 257	20 257
DREUX RETAIL	0	0	0	248	248
LA SENTINELLE	0	0	0	(92)	(92)
KIDLOMME SNC	0	0	0	46 918	46 918
SOPIC NORD IMMO	0	0	0	85 749	85 749
THILLOIS ILOT 4	0	0	0	(3 407)	(3 407)
ECOLE VALENTIN	0	0	0	(119)	(119)
SOUS GROUPE SOPIC OUEST					
SOPIC OUEST	0	0	0	52 393	52 393
DREUX JARDIN	0	0	0	328 739	328 739
DREUX FENOTS	0	0	0	11 689	11 689
Total titres MEE	0	0	0	10 819 064	10 819 064

5. Stock et en cours

STOCKS ET EN-COURS	2017-12			2016-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production	20 277	0	20 277	53 435	0	53 435
Réserves foncières	2 670	(226)	2 444	8 365	(2 232)	6 133
Stocks - produits finis et intermédiaires	1 765		1 765	4 299	(35)	4 264
Total stocks et en-cours	24 712	(226)	24 486	66 099	(2 267)	63 832

6. Clients et comptes rattachés et autres créances

CREANCES D'EXPLOITATION	2017-12			2016-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
En K€					
Clients et comptes rattachés	31 546	(427)	31 119	52 587	
Clients et comptes rattachés	31 546	(427)	31 119	52 587	
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	382	0	382	372	
Créances sur personnel & org. sociaux	1	0	1	0	
Créances fiscales - hors IS - courant	2 486	0	2 486	4 212	
Etat, Impôt sur les bénéfices	1 545	0	1 545	93	
Impôts différés - actif	983	0	983	1 629	
Comptes courants - actif	2 033	0	2 033	1 178	
Autres créances	204	(13)	192	2 012	
Autres créances	7 634	(13)	7 621	9 495	
Charges constatées d'avance	89	0	89	189	
Frais d'émission d'emprunt - non courant	0	0	0	0	
Comptes de régularisation	89	-	89	189	
Total créances d'exploitation	39 269	(440)	38 829	62 271	

Les comptes courants correspondent aux opérations faites avec les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.



Les échéances des créances d'exploitation peuvent s'analyser de la manière suivante :

CREANCES D'EXPLOITATION	2017-12	< N+1	de N+2 à N+5	> N+5	2016-12
En K€					
Prêts, cautionnements et autres créances	11	0	11	0	61
Total immobilisations financières	11	0	11	-	61
Clients et comptes rattachés	31 546	31 546	0	0	53 019
Clients et comptes rattachés	31 546	31 546	-	-	53 019
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	382	382	0	0	372
Créances sur personnel & org. sociaux	1	1	0	0	0
Créances fiscales - hors IS	2 486	2 486	0	0	4 212
Etat, Impôt sur les bénéfices	1 545	1 545	0	0	93
Impôts différés - actif	983	983	0	0	1 629
Comptes courants - actif	2 033	2 033	0	0	1 178
Autres créances	204	204	0	0	2 026
Autres créances et cptes régul.	7 634	7 634	0	-	9 510
Charges constatées d'avance	89	89	0	0	189
Charges à répartir	0	0	0	0	0
Autres créances et cptes régul.	89	89	0	0	189
Total créances d'exploitation	39 280	39 269	11	0	62 779

7. *Valeurs mobilières de placement et disponibilités*

DISPONIBILITES	2017-12	2016-12
VMP - Equivalents de trésorerie	16 750	28 876
Intérêts courus non échus s/ VMP	2 773	2 743
Actions propres	2 293	0
Disponibilités	31 521	25 124
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie	192	656
Trésorerie active	53 529	57 398
Concours bancaires (trésorerie passive)	3 171	14 370
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .	2	5
Trésorerie passive	3 173	14 376
Trésorerie nette	50 356	43 024

b. NOTES PASSIF
1. Capital

En K€	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture de l'exercice				
2016-12	500	48 125	3 028	51 653
Affectation du résultat	0	3 028	(3 028)	0
Dividendes versés	0	(5 001)	0	(5 001)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	4 660	4 660
Autres mouvements	0	1	0	1
Situation à l'ouverture de l'exercice				
2017-12	500	46 153	4 660	51 312
Affectation du résultat	0	4 660	(4 660)	0
Dividendes versés	0	(3 999)	0	(3 999)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	8 008	8 008
Autres mouvements	0	0	0	0
Situation à la clôture de l'exercice				
2017-12	500	46 814	8 008	55 321

Au 31 décembre 2017, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 €uros.



2. Provisions

PROVISIONS R&C	2016-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2017-12
En KE							
Provisions pour charges	0	1 212	0	0	0	0	1 212
Provisions pour pensions et retraites	23	11	0	(16)	0	0	18
Provisions pour litiges	1 522	779	0	(520)	(1 002)	0	779
Autres provisions pour risques	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions	1 545	2 002	0	(536)	(1 002)	0	2 009
Ecart d'acquisition passif	614	0	0	0	114	0	727
Reprises/ écarts d'acquisition	(63)	0	0	(664)	0	0	(727)
Badwill nets	551	0	0	(664)	114	0	0
Total provisions pour risques et charges	2 096	2 002	0	(1 200)	(889)	0	2 009

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2017 a été estimé à 740KE. Le montant des engagements externalisés s'élève à 886KE. Cependant, sur certaines entités, le montant externalisé ne suffit pas à couvrir l'engagement. Une provision a été constatée à hauteur de 18KE.

3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2017 peuvent s'analyser de la façon suivante :

DETTES FINANCIERES	2016-12	Aug,	Dim,	Var de périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes senior	0	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit	10 364	11 419	(1 019)	(19 496)	0	1 268
Dépôts de garantie reçus des clients	1 063	30	(206)	(82)	0	805
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	(0)	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	5	4	(2)	(4)	0	4
Total Dettes financières MLT	11 432	11 454	(1 228)	(19 583)	0	2 076
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 369	7 171	(14 130)	(4 240)	0	3 172
Concours bancaires (financement terrain)	1 249	0	(1 249)	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	5	(3)	0	0	0	2
Total Dettes financières CT	15 624	7 168	(15 379)	(4 240)	0	3 173
Total Emprunts et dettes financières	27 056	18 621	(16 607)	(23 823)	0	5 250

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont à taux fixe et libellé en Euro.

Les dettes financières peuvent être ventilées par échéance de la manière suivante :

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES	2017-12	N+1	N+2 à N+5	> N+5
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit	1 268	557	711	
Dépôts de garantie reçus des clients	805	0		805
Intérêts courus sur emprunt	4	4	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive)	3 172	3 172	0	0
Concours bancaires (financement terrain)	0	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	2	2	0	0
Dettes financières	5 250	3 177	1 268	805

4. *Autres passifs à court terme*

DETTES D'EXPLOITATION	2017-12	2016-12
En K€		
Fournisseurs	10 572	21 383
Dettes d'exploitation	10 572	21 383
Dettes sociales	2 097	2 197
Dettes fiscales	6 601	14 489
Impôts différés passif	2 859	1 542
Comptes courants - passif	2 435	10 866
Autres dettes	3 415	712
Autres dettes	17 406	29 806
Produits constatés d'avance	27 089	54 575
Comptes de régularisation	27 089	54 575
Dettes d'exploitation	55 067	105 764

Les produits constatés d'avance correspondent au chiffre d'affaires restant à réaliser par affaire au vu des engagements existants. Leur solde en fin de période est fonction des ventes en état futur d'achèvement signées, ce qui explique leur variation d'un exercice sur l'autre.

Les dettes fiscales correspondent pour 5 733K€ à de la TVA et pour 868K€ à l'impôt sur les sociétés.

Les comptes courants passifs correspondent aux avances effectuées par les associés hors-groupes (minoritaires ou associés des sociétés consolidées en intégration proportionnelle).

5. *Impôts différés*

La prise en compte, au 31 décembre 2017, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2017-12	2016-12
En K€		
Données de liasse	0	0
Autres retraitements	49	(17)
Différences temporaires	(2 402)	(790)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations	74	88
Elimination Résultats internes	269	395
Activation (limitation) d'impôts différés	134	411
Total Impôts différés nets	(1 876)	87
Actifs d'impôts différés	983	1 629
Passifs d'impôts différés	(2 859)	(1 542)
Total Impôts différés nets	(1 876)	87

II. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT

a. CHIFFRE D'AFFAIRES

<u>REPARTITION PAR ACTIVITE</u>	<u>2017-12</u>	<u>2016-12</u>
En K€		
Chiffre d'Affaires consolidé	112 157	56 832
Commerce	29 981	21 551
Logement	51 764	29 719
Foncières	5 616	5 562
Bureau	23 610	0
Holding	1 186	0
Total par activité	112 157	56 832

b. CHARGES DE PERSONNEL

<u>CHARGES DE PERSONNEL</u>	<u>2017-12</u>	<u>2016-12</u>
Rémunérations du personnel	-4 130	-3 241
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	-3 480	-2 953
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	20	32
Charges de personnel	(7 590)	(6 161)

En 2017, figure dans les charges de personnel, une provision suite à l'attribution d'action gratuite au président de SOPIC. Cette provision couvre la perte de ressource suite aux rachats d'actions effectué par la société en vue de cette attribution.

Le montant est de 1 015K€ pour 2017.

L'effectif des sociétés mise en équivalence ne figure plus dans le tableau ci-dessous cependant, du fait du passage en MEC au 31.12.2017, les charges de personnel de ces sociétés figurent dans le tableau ci-dessus.

L'effectif moyen employé par les entreprises intégrées globalement se décompose comme suit :

<u>EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE</u>	<u>2017-12</u>	<u>2016-12</u>
Cadres	23	30
Agents de maîtrise et techniciens	-	-
Employés	10	12
Total de l'effectif moyen	33	42

La société AEDIFIM étant intégrée proportionnellement, son effectif n'apparaît pas dans le tableau ci-dessus. Cependant, il est à noter que la masse salariale (composée de 3 cadres et 2 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

	2017-12	2016-12
Dotations aux amort./Dép.immo.	(579)	(556)
Var.nette des dép. actif circulant	34	19
Var. nette des provisions	(1 466)	1 022
Dotations d'Exploitation	(2 012)	485

d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

RESULTAT FINANCIER	2017-12	2016-12
En K€		
Charges d'intérêts	(439)	(276)
Pertes de change	(38)	
Charge fi./vente investisseurs		(190)
Autres charges financières	(335)	(231)
Charges de fusion	56	
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	(93)	(196)
Autres charges financières sur équiv.de trésorerie		
Total charges financières	(849)	(893)
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV	561	464
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP	441	330
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	891	445
Total produits financiers	1 893	1 238
Dot./dép des VMP	(1 429)	(1 569)
Rep./provisions financières	0	0
Rep./dép. des VMP	1 562	1 926
Variation nette des dépréciations et provisions financières	133	358
Total Résultat Financier	1 178	703

La société Mère SOPIC INVESTISSEMENT diversifie ses placements de trésorerie sur des portefeuilles obligataires, d'actions cotées et non cotées. Les moins-values latentes constatées à la clôture sur ces portefeuilles donnent lieu à des dépréciations.

- Les moins-values réalisées sur cessions de titres sont comptabilisées en « charges sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP ».
- Les plus-values réalisées sont enregistrées en « produits sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP » et les coupons obligataires en « revenus des équivalents de trésorerie VMP : coupons ».

La trésorerie de toutes les autres sociétés du groupe est placée de façon sécurisée en certificats de dépôts, comptes à terme ou SICAV de trésorerie : les produits de ces placements se retrouvent en revenu des équivalents de trésorerie : DAT/SICAV.

e. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2017-12	2016-12
En K€		
Autres produits exceptionnels	85	80
Produits de cession de titres (conso.)	4 501	178
Produits de cession d'immo.	1 126	145
Produits de cession de titres	0	84
Transfert de charges exceptionnelles	0	0
Reprise dépréciations / provisions		
Total produits exceptionnels	5 711	487
Autres charges exceptionnelles	(92)	0
VNC des immo.cédées	(592)	(88)
VNC d'autres éléments d'actif cédés	0	(60)
VNC des titres cédées	0	(214)
+/- value de consolidation	0	(72)
VNC des titres conso cédées	(1)	(62)
Total charges exceptionnelles	(684)	(497)
Total Résultat Exceptionnel	5 027	(10)

f. IMPOT SUR LES BENEFICES

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	2017-12
En K€	
Charge / (produit d'impôt courant)	6 629
Charge / (produit d'impôt différé)	2 199
Total de l'impôt	8 828
PREUVE D'IMPÔT	
En K€	
Résultat consolidé net d'impôt	20 507
Charge / Produit d'impôt	8 828
Résultat consolidé avant impôt	29 334
Taux d'impôt théorique	28,00%
Impôt théorique calculé	8 214
Impacts	
.....	
Incidence des différences permanentes	90
Incidence des amortissements sur incorporels et GW	
Incidence des retraitements non soumis à taxation	(137)
Incidence des différences et variations de Taux	1 068
Statut filiales translucides fiscalement - associés hors groupe	(403)
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation	(3)
Autres	(1)
Total de l'impôt effectif	8 828

III. Autres informations

a. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture des comptes.

b. OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

1. Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES	2017-12
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt	1 535
Garantie de paiement	-
Total Engagements donnés	1 535
ENGAGEMENTS RECUS	2017-12
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation	985
Garantie de paiement	-
Total Engagements reçus	985

Des garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contre garantie, la société accorde aux établissements financiers la cession de la créance détenue sur le client, une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

La société communique trimestriellement un point d'achèvement des travaux aux établissements financiers pour la réduction de leurs engagements.

Dans le cadre d'opération de vente en bloc, aucun engagement hors bilan n'est valorisé, la GFA obtenue étant intégralement couverte par les promesses de contre garantie. Il en est de même pour les garanties de paiement.

Dans le cas d'une commercialisation moins avancée, un engagement reçu peut-être valorisé correspondant au risque commercial, existant à la date de clôture, pris par l'établissement financier.



2. *Information sur les risques*

La société n'est engagée dans aucune transaction portant sur les marchés de produits dérivés.

c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

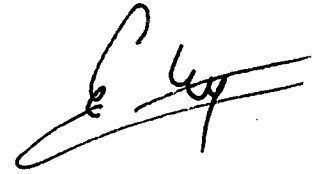
La rémunération des organes de direction n'est pas mentionnée car cela reviendrait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles. Il est précisé qu'aucune avance ou crédit n'a été alloué aux membres des organes de direction.

d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des commissaires aux comptes	PWC	Franck Enjumet
En K€		
Certification des comptes	75,5	33
Autres missions	1,2	1,2
Total Honoraires par CAC	76.7	34.2
Total Honoraires des CAC	111	

Dont 20K€ concernant SOPIC NORD et ses filiales

Copie certifiée
conforme à l'original

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a series of horizontal and diagonal strokes.

SOPIC INVESTISSEMENT SAS

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

PwC Entrepreneurs
Commissariat aux Comptes
Commissaire aux Comptes

Pau Cité Multimédia
4 rue Thomas Edison - BP 7501
64075 PAU Cedex

Franck Enjumet

Commissaire aux Comptes

ZI de Berlanne
Rue de l'Ayguelongue
64160 MORLAAS

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

Aux Associés
SOPIC INVESTISSEMENT SAS
5 cours Gambetta
65000 TARBES

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SOPIC INVESTISSEMENT SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés concernant les faits majeurs de l'exercice, et notamment le changement de mode d'intégration de certaines sociétés du groupe.

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 vous informons que **les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.**

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

Vérification du rapport sur la gestion du groupe

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés 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 consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés 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 ;

SOPIC INVESTISSEMENT SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017 - Page 4

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

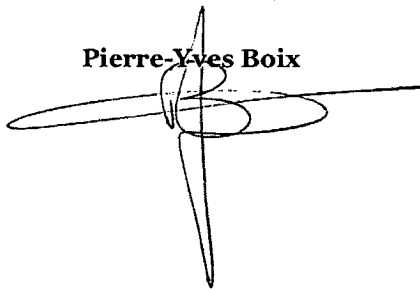
concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Pau et Morlaàs, le 4 juin 2018

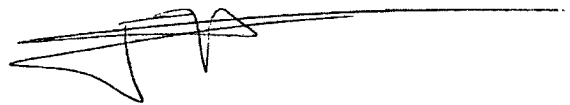
Les commissaires aux comptes

**PwC Entrepreneurs
Commissariat aux Comptes**

Pierre-Yves Boix



Franck ENJUMET



COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2017



GRÖPPE SOPIC INVESTISSEMENT



Table des matières

1- BILAN CONSOLIDE	5
a. ACTIF.....	5
b. PASSIF	6
2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	7
3- FAITS MAJEURS.....	10
4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	11
a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES.....	11
b. VARIATIONS DE PERIMETRE.....	16
1. Entrées de périmètre.....	16
2. Sorties de périmètre.....	16
3. Variations de pourcentage de détention	16
4. Changement de mode d'intégration.....	16
5- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION	17
a. MODALITES DE CONSOLIDATION.....	17
1. Dispositions réglementaires applicables	17
2. Périmètre de consolidation	17
3. Méthodes de consolidation	17
4. Elimination des opérations intra-groupes	17
5. Ecart d'acquisition	18
6. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées	18
b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION	19
1. Application des méthodes préférentielles.....	19
2. Immobilisations incorporelles	19
3. Immobilisations corporelles	20
4. Contrats de location-financement.....	20

5.	<i>Immobilisations financières</i>	20
6.	<i>Stocks et travaux en cours</i>	20
7.	<i>Opérations à long terme</i>	21
8.	<i>Créances et dettes</i>	21
9.	<i>Trésorerie et valeurs mobilières de placement</i>	21
10.	<i>Provisions</i>	22
11.	<i>Engagement de retraite</i>	22
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i>	22
13.	<i>Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)</i>	22
14.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i>	23
15.	<i>Résultat par action</i>	23
16.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i>	23
6-	COMPARABILITE DES COMPTES	24
a.	CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE	24
b.	INFORMATION PROFORMA	25
I.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE	27
a.	NOTES ACTIF	27
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	27
2.	<i>Ecart d'acquisition</i>	28
3.	<i>Immobilisations corporelles</i>	29
4.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i>	30
5.	<i>Stock et en cours</i>	32
6.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i>	32
7.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i>	34
b.	NOTES PASSIF	35
1.	<i>Capital</i>	35
2.	<i>Provisions</i>	36
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	37
4.	<i>Autres passifs à court terme</i>	38
5.	<i>Impôts différés</i>	39
II.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT	40
a.	CHIFFRE D'AFFAIRES	40
b.	CHARGES DE PERSONNEL	40
c.	VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	41

d.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	41
e.	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	42
f.	IMPOT SUR LES BENEFICES	43
III.	Autres informations	44
a.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	44
b.	OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN.....	44
1.	<i>Engagements financiers</i>	44
2.	<i>Information sur les risques</i>	45
c.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION	45
d.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	45

1- BILAN CONSOLIDE

a. ACTIF

ACTIF	Notes	2017-12	2016-12
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé		1	1
Immobilisations incorporelles	I.a.1	18	910
Ecart d'acquisition	I.a.2	31	93
Immobilisations corporelles	I.a.3	17 585	39 258
Immobilisations financières	I.a.4	268	286
Titres mis en équivalence	8	10 819	
Total Actif Immobilisé		28 721	40 548
Stocks et en-cours	I.a.5	24 486	63 832
Clients et comptes rattachés	I.a.6	31 119	52 587
Autres créances	I.a.6	7 621	9 495
Valeurs mobilières de placement	I.a.7	21 816	31 619
Disponibilités	I.a.7	31 711	25 779
Total Actif Circulant		116 754	183 313
Comptes de régularisation		89	189
Total Actif		145 564	224 050

b. PASSIF

PASSIF	Notes	2017-12	2016-12
En K€			
Capital	I.b.1	500	500
Primes liées au capital			
Réserves consolidées		46 813	46 154
Réserves de conversion groupe			(2)
Résultat de l'exercice	2-	8 008	4 660
Total Capitaux Propres	4-	55 322	51 312
Intérêts hors groupe		27 918	37 821
Total Intérêts Minoritaires		27 918	37 821
Total Provisions Risques et Charges	I.b.2	2 009	2 096
Dettes financières	I.b.3	5 248	27 057
Dettes d'exploitation	I.b.4	10 572	21 383
Autres dettes	I.b.4 et 5	17 406	29 806
Comptes de régularisation (PCA)	I.b.4	27 089	54 575
Total Dettes		60 315	132 821
Total Passif		145 564	224 050

Résultat Exceptionnel	II.e	5 027	(10)
Impôt sur les bénéfices	II.f	6 629	6 492
Impôts différés	II.f	2 199	(1 555)
Résultat net des sociétés intégrées		19 850	11 752
Dotation nette amort. écarts acq.		656	0
Quote-part de résultat des S.M.E.		0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		20 507	11 752
Part revenant aux intérêts minoritaires	4-	(12 498)	(7 092)
Résultat net part du groupe		8 008	4 660
Résultat par action (en Euros)		160,2	93,2
Résultat dilué par action (en Euros)		160,2	93,2

TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2017-12	2016-12
En K€			
Trésorerie d'ouverture	1-	43 024	38 105
Résultat net total des sociétés consolidées		20 507	11 752
Elimination des amortissements et provisions		1 441	(855)
Elimination de la variation des impôts différés		2 199	(1 556)
Elimination des plus ou moins values de cession		(5 079)	322
Marge brute d'autofinancement		19 067	9 663
Incidence de la var. des stocks et en cours		17 190	(11 753)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs		14 234	(39 171)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs		(19 719)	66 789
Flux net généré par (affecté à) l'activité		30 772	25 528
Acquisition d'immobilisations		(10 741)	(11 481)
Cession d'immobilisations		1 178	317
Incidence des variations de périmètre		(14 074)	(531)
Variation nette des placements court terme		0	0
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		(23 637)	(11 695)
Dividendes versés par la société mère		(4 000)	(5 000)
Dividendes versés aux minoritaires		(3 791)	(6 568)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires		(991)	(1 519)
Augmentations (réductions) de capital		0	0
Subventions d'investissements reçues			0
Emissions d'emprunts	I.b3	11 454	8 254
Remboursements d'emprunts	I.b3	(1 227)	(707)
Cession (acq.) nette actions propres		0	0
Variation nette des concours bancaires		(1 249)	(3 374)
Flux net provenant du (affecté au) financement		195	(8 914)
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E)		50 356	43 024
Variation de trésorerie		7 331	4 919

4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

	Siren	Siège social		2016		2017	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100%
SOPIC FINANCES	827681735	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	89,34%	100,00%	90,02%
SOPIC	326768544	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	67,60%	67,60%	69,65%	69,65%
SOPIC NORD IMMOS	486685447	Rue de Marquette 59118 WAMBRECHL	IG	40,80%	40,80%	40,80%	40,80%
SOPIC NORD	381509819	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeoul	MEC	40,90%	27,65%	40,90%	28,49%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeoul	IG	50,80%	47,56%	50,80%	47,76%
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	41,00%	27,72%	41,00%	28,56%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	50,70%	75,00%	52,24%
SOPIC OUEST	791520935	494 avenue du général de gaulle 59910 BONDUES	MEC	80,00%	22,12%	32,72%	22,79%
146 BD DE CHANZY	488051574	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	91,00%	25,22%	91,00%	25,99%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	28,76%	45,50%	29,64%
AGORA	432004844	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeoul	IG	41,00%	41,00%	41,00%	41,00%
ALEXIS	602311175	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	24,75%	100,00%	28,97%
ARQUEBUSE	790897580	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeoul	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	7,34%
ARQUES LA GARENNE	537803041	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	7,34%
ATOUT 15	495134777	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,72%	100,00%	52,26%
DE BEAUVOIR	485207302	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	26,33%	95,00%	27,13%



BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	37,97%	79,84%	38,14%
BAC JARDI	533474011	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,29%	80,50%	38,45%
BAC LIVRY	788501070	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,29%	80,50%	38,45%
BAUME LES DAMES	798499489	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
BERGAMO	801658531	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
BOREAL	805317518	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
BREZILLET	434316766	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	MEC	100,00%	28,15%	41,64%	29,00%
BRICOPIERRE	451086462	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
CASTRES SIALA / BORDASPI	750090524	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
CDV	490275276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	50,77%	81,00%	52,31%
CHRONMONTI	539943373	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
CORINA	788670073	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	67,50%	67,50%	67,50%	67,50%
DE L'OISE PIERRE	432005957	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	57,00%	57,00%	57,00%	57,00%
DEMI LIEUE	389546694	5 cours Gambetta 65000 TARBES	NC	50,00%	13,82%	0,00%	0,00%
REST DENAIN	529130429	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
DENAIN SERVICES DIGITAL	530863901	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	28,90%
	802311241	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
DREUX FENOTS	534236252	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%

DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	34,72%	73,00%	34,87%
DREUX JARDIN	803180470	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	22,17%	32,80%	22,85%
DREUX RETAIL	803180587	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	22,17%	32,80%	22,85%
ECOLE VALENTIN	523671634	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%
LA GLACE 06	492005376	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
IMMOPIIC	802067264	5 cours Gambetta 65000 TARBES	NC	50,00%	13,82%	0,00%	0,00%
KIDLOMME SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,98%
LIVRY 2	527971154	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%
LONGPRE	800366296	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
LUMIERE	798033411	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
LA MARETTE	492298358	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
MARMOUTIER	802429035	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PALAIS (SNC DU)	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	56,11%	95,00%	57,81%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,62%	100,00%	47,83%
PARC (SNC DU)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
PARC DES VERGERS	479875445	ZAC du Moulin rue de Marquette 59118 WAMBRECHIES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
PATIO DE COMPTEROUX	801535584	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%



PERSAN	799121207	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PIC DU JER	798774980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
PLATEAU (SNC DU)	798785382	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	50,87%	100,00%	52,41%
PONTOILE	752044065	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	63,00%	17,42%	25,77%	17,95%
PORTE NORD	494074594	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,54%	100,00%	22,63%
PORTE ARRAS	494075039	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,54%	100,00%	22,63%
PRIEURE	792494031	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
PUSEY	800673356	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
REST HENIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
REST MIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	40,87%	41,39%	40,87%
THILLOIS ILOT 4	498123171	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SCHUMAN	494074578	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,49%	100,00%	47,70%
SENTINELLE (LA)	503520231	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SNCKID	794201749	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	18,99%	50,00%	19,07%
TREBAIL	481717080	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
VAL DE SCARPE	494235823	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	47,00%	22,35%	47,00%	22,45%
LAKOTA	810727420	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
AEDIFIM	814504072	Immeuble Astria, lot 201, 5, rue Joseph Szydowski - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	33,80%	50,00%	34,82%

LE PREMIUM	820118750	5 rue Joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
LES JARDINS DE L'ARENE	821631926	5 rue Joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
GIZALDIA	822459350	5 rue Joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
CENTRAL AVENUE	823920319	5 rue Joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	50,00%	33,80%	49,50%	34,82%
BRICO LOMME	819329863	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
LAVAU	824110977	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
EPAVILLE RETAIL	824113310	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	100,00%	28,05%	41,49%	28,90%
SANTEUIL 95	818464448	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
LE PERREUX LIBERTE	823802707	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,12%	100,00%	28,97%
PAVILLON MILADY	828237354	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
DOMAINE ARTEMIS	828232470	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
ITSAS GIROA	833899727	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	0	0	91,00%	25,99%
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	0	0	50,00%	14,28%
SPI GENNEVILLIERS	834 071 045	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0	0	100,00%	40,85%
BIDEGAINA	835 039 959	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0	0	49,50%	34,82%
VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	0	0	50,00%	14,28%

Les sociétés en Mise En Equivalence (MEC) dans le périmètre 2017 étaient précédemment en Intégration Globale (IG) en 2016. Voir point b.4 suivant.

b. VARIATIONS DE PERIMETRE**1. Entrées de périmètre**

Au cours de l'exercice, les sociétés suivantes ont été constituées :

- PAVILLON MILADY ;
- DOMAINE ARTEMIS ;
- ITSAS GIROA ;
- SANNOIS LES LOGES ;
- ASNIERES MOURINOX ORGEMONT ;
- SPI GENNEVILLIERS ;
- BIDEGAINA ;
- VIGNEUX CONCORDE.

2. Sorties de périmètre

Au cours de l'exercice, la sortie suivante ont été constatées :

- IMMOPIC (cession) ;
- DEMI LIEU (déconsolidation).

3. Variations de pourcentage de détention

Voir paragraphe 5 sur les faits majeurs de l'exercice

4. Changement de mode d'intégration

En 2017, plusieurs sociétés sont passées d'intégration globale en mise en équivalence. En cause, la disparition dans l'unité des décisions entre le groupe SOPIC INVESTISSEMENT et deux de ses filiales, les sociétés SOPIC NORD ET SOPIC OUEST, ainsi que leurs filiales respectives.

Les droits de vote détenus dans ces sociétés étant minoritaires et la vision stratégique d'ensemble étant devenue divergente, l'ensemble de ces sociétés sont passées en mode d'intégration de mise en équivalence.

Ce changement intervient au 31.12.2017. Par conséquent, la contribution de ces sociétés est prise en compte dans le compte de résultat consolidé mais ne l'est plus dans le bilan consolidé (voir les flux de variations de périmètre). A la valeur comptable des titres est alors substitué la part correspondant dans les capitaux propres des filiales en question. Se référer au point I.a.5.iii de la note annexe aux comptes consolidé page 31.

5- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

a. MODALITES DE CONSOLIDATION

1. *Dispositions réglementaires applicables*

Les comptes consolidés du groupe SOPIC INVESTISSEMENT sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement 99-02 du Comité de Régulation Comptable le 29 avril 1999 actualisé par le règlement 2005-10 du 3 novembre 2005.

Les états financiers sont présentés en K€uros.

Ils sont présentés sur la base du coût historique à l'exception des actifs et passifs issus de regroupement d'entreprises qui sont enregistrés à leur juste valeur.

2. *Périmètre de consolidation*

Toutes les filiales et participations placées sous le contrôle direct ou indirect de la société mère ou sur lesquelles cette dernière exerce un contrôle conjoint ou une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

Les sociétés dont l'importance est négligeable ne sont pas consolidées.

3. *Méthodes de consolidation*

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- Les sociétés dans lesquelles SOPIC INVESTISSEMENT exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale ;
- Les sociétés contrôlées conjointement avec d'autres actionnaires sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- Les sociétés dans lesquelles SOPIC INVESTISSEMENT exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont consolidées par mise en équivalence.

4. *Élimination des opérations intra-groupes*

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminés dans les comptes consolidés.

5. *Écarts d'acquisition*

L'écart de première consolidation constaté lors d'une prise de participation, égale à la différence, à la date d'acquisition, entre le prix d'achat des titres de participation (frais d'acquisition compris) et les capitaux propres retraités des sociétés achetées, est affecté aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite soit à la rubrique écarts d'acquisition à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

Les écarts d'acquisition positifs et les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'un test de dépréciation, au moins une fois par exercice, basé notamment sur le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation.

Conformément à l'application des nouvelles règles de la directive de l'Union Européenne sur les incorporels, une analyse des durées d'utilisation a été effectuée sur l'exercice et a conduit à maintenir le plan d'amortissement existant des anciens écarts d'acquisition actifs inscrits au bilan consolidé (dans la limite de 10 ans).

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un amortissement exceptionnel, lorsque des circonstances particulières indiquent que les hypothèses retenues lors de l'acquisition sont remises en cause.

L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat selon un plan de reprise de provision (C.com. art. R 233-5) sur une durée qui reflète les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

6. *Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées*

Conformément aux possibilités offertes par le règlement CRC 99-02 (§ 202), les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre, date de clôture retenue par la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et date de clôture de la plupart des sociétés du groupe.

b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

Les principes et méthodes appliqués par le groupe SOPIC INVESTISSEMENT sont les suivants :

1. Application des méthodes préférentielles
Applications des méthodes préférentielles
Oui / Non / N/A

<i>Comptabilisation des contrats de location-financement</i>	<i>Oui</i>
<i>Provisionnement des prestations de retraites et assimilés</i>	<i>Oui</i>
<i>Étalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt</i>	<i>N/A</i>
<i>Comptabilisation en résultats des écarts de conversion actif/passif</i>	<i>N/A</i>
<i>Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice</i>	<i>Oui</i>

2. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Fonds de commerce

Les fonds de commerce sont inscrits à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Ils ne sont pas amortis. Les frais d'acquisition des fonds de commerce sont comptabilisés en charges. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable.

Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles.

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Brevets, licences	Linéaire	5 ans
Logiciels	Linéaire	1 an

3. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Immobilisations corporelles	Méthode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 50 ans
Agencement, aménagements des constructions	Linéaire	10 ans
Installations techniques, matériels et outillages	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	2.5 ans
Mobilier	Linéaire	2-5 ans

4. Contrats de location-financement

Les opérations significatives réalisées au moyen d'un contrat de location-financement sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précipités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

5. Immobilisations financières

Ce poste est essentiellement constitué de dépôts et cautionnements versés et de titres immobilisés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

6. Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés à leur coût de production comprenant les éléments suivants ;

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;
- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- Les frais commerciaux affectables et les frais de vente aux investisseurs ;
- Et les frais financiers affectés aux opérations

Les travaux en cours font l'objet d'une dépréciation dès lors que les pertes prévisionnelles éventuelles sont estimées pour ces chantiers.

Les réserves foncières sont évaluées au coût d'acquisition des terrains, frais accessoires compris.

7. *Opérations à long terme*

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement.

Les opérations à long terme (vente en état futur d'achèvement) non livrées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement.

Le pourcentage d'avancement de chaque opération est le produit :

- Du taux d'avancement technique déterminé à partir des travaux effectivement réalisés et comptabilisé à la clôture de l'exercice rapporté au budget actualisé de ladite opération.
- Et du taux d'avancement commercial résultant du CA des ventes authentiques réitéré rapporté au CA prévisionnel de ladite opération

La prise en compte du CA et de la marge par opération s'effectue sur la base de ce pourcentage d'avancement global appliqué au budget actualisé de l'affaire.

Conformément à la réglementation en vigueur, lorsque le taux d'avancement est faible, le résultat ne peut être estimé de façon fiable, les produits sont alors comptabilisés à hauteur des charges engagées à l'avancement de façon à neutraliser le résultat.

Le seuil retenu par le groupe pour l'application de cette règle est un taux d'avancement global inférieur à 20% ou taux d'avancement commercial inférieur à 40%.

Dans le cas d'une opération prévoyant une perte, le résultat négatif pris à l'avancement est complété par la comptabilisation d'une provision pour perte à terminaison.

8. *Créances et dettes*

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances est pratiquée nominativement en fonction des risques de non-recouvrement.

9. *Trésorerie et valeurs mobilières de placement*

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

10. Provisions

Les provisions pour risques et charges correspondent à des litiges et/ou réclamations relatifs à des chantiers en cours ou livrés sur l'exercice, pour lesquels les réserves ne sont pas levées.

Par ailleurs, les pertes prévisionnelles sur affaires en cours non couvertes intégralement par la dépréciation des stocks, sont provisionnées dès qu'elles sont identifiées.

11. Engagement de retraite

Les engagements de retraites sont évalués selon la méthode des unités de crédit projetées. Les hypothèses d'évaluation sont :

- Départ à l'initiative des salariés à 65 ans ;
- Turn-over : faible, 0% pour la catégorie cadre ;
- Table de mortalité : Insee TH 00-02 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 1.30% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

12. Impôt sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du CRC n°99-02, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- De crédit d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 28% au 31.12.2017 (changement en cours d'exercice de 33 1/3 à 28%).

Les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

13. Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)

L'utilisation du CICE a été effectuée conformément aux textes qui le régissent et a pu concerner les investissements, les dépenses de formation, de recrutement ainsi que les dépenses liées à la prospection de nouveaux marchés et le renforcement du Fonds de Roulement.

14. *Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant*

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

15. *Résultat par action*

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe – se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice (à l'exclusion des actions propres déduites des capitaux propres).

Aucun instrument dilutif n'ayant été mis, le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

16. *Tableaux de flux de trésorerie*

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des instruments financiers qui lui permettent de gérer, sans prendre de risques significatifs, ses excédents ou ses besoins de trésorerie court terme. Elle comprend notamment ;

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités ;
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement la clôture de l'exercice, mais non encore échues ;
- Les soldes bancaires créditeurs, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent correspondant à des découverts momentanés.

Conformément à l'avis n°30 de l'OEC, les financements terrain, bien que pouvant avoir une échéance à moins d'un an, ne sont pas constitutifs d'un élément de trésorerie.

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du Groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

6- COMPARABILITE DES COMPTES

a. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Suite au changement du mode d'intégration de SOPIC NORD et SOPIC OUEST ainsi que leurs filiales, l'impact sur le bilan est le suivant :

ACTIF	Notes	2017-12	2016-12	INCIDENCE VARIATION PERIMETRE
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé		1	1	
Immobilisations incorporelles	I.a.1	18	910	(927)
Ecart d'acquisition	I.a.2	31	93	
Immobilisations corporelles	I.a.3	17 585	39 258	(21 165)
Immobilisations financières	I.a.4	268	286	10 808
Titres mis en équivalence	8	10 819		
Total Actif Immobilisé		28 721	40 548	(11 284)
Stocks et en-cours	I.a.5	24 486	63 832	(12 803)
Clients et comptes rattachés	I.a.6	31 119	52 587	(601)
Autres créances	I.a.6	7 621	9 495	(8 103)
Valeurs mobilières de placement	I.a.7	21 816	31 619	(18 114)
Disponibilités	I.a.7	31 711	25 779	
Total Actif Circulant		116 754	183 313	(39 621)
Comptes de régularisation		89	189	
Total Actif		145 564	224 050	(50 905)

PASSIF	Notes	2017-12	2016-12	INCIDENCE VARIATION PERIMETRE
En K€				
Capital	I.b.1	500	500	
Primes liées au capital				
Réserves consolidées		46 813	46 154	
Réserves de conversion groupe			(2)	
Résultat de l'exercice	2-	8 008	4 660	
Total Capitaux Propres	4-	55 322	51 312	
Intérêts hors groupe		27 918	37 821	(16 638)
Total Intérêts Minoritaires		27 918	37 821	(16 638)
Total Provisions Risques et Charges	I.b.2	2 009	2 096	(1 002)
Dettes financières	I.b.3	5 248	27 057	(23 823)
Dettes d'exploitation	I.b.4	10 572	21 383	(11 369)
Autres dettes	I.b.4 et 5	17 406	29 806	(1)
Comptes de régularisation (PCA)	I.b.4	27 089	54 575	(411)
Total Dettes		60 315	132 821	(35 604)
Total Passif		145 564	224 048	(53 245)

b. INFORMATION PROFORMA

Si le changement de mode d'intégration de SOPIC NORD, SOPIC OUEST et leurs filiales était intervenu au 01.01.2017, l'impact sur le chiffre d'affaires et le résultat aurait été le suivant :

- Chiffre d'affaires : 97 930 K€
- Résultat Net : identique

NOTES ANNEXES AUX COMPTES
CONSOLIDÉS

2017

GROUPE
SOPIC INVESTISSEMENT

I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE

a. NOTES ACTIF

1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2016-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche	0	0	0	0	0	0
Droit au bail	1 111	0	0	(1 111)	0	0
Concessions, brevets & droits similaires .	37	8	0	(7)	0	37
Fonds commercial	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	(0)	0	0	0
Avances et acomptes s/immo. incorp.	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Total valeurs brutes	1 147	8	0	(1 117)	0	37

Variations des amortissements	2016-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(20)	(5)	0	6	0	(19)
Amt/Dép. droit au bail	(218)	(21)	0	239	0	0
Total amortissements	(238)	(27)	-	245	-	(19)
Immobilisations incorporelles	910	(19)	0	(872)	-	18

3. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2016-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Terrains	33 516	0	(103)	(21 191)	0	12 222
Constructions	11 419	3	(736)	0	0	10 686
Installations tech, matériel & outillage	6	0	0	(2)	0	4
Autres immobilisations corporelles	1 183	194	(11)	(186)	9	1 189
Immobilisations corporelles en cours	9	443	0	0	(9)	443
Avances et acomptes s/immo. corp.	0	0	0	0	0	0
Total valeurs brutes	46 133	640	(850)	(21 379)	0	24 544
<i>Dont Location Financement</i>	<i>2 210</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>2 210</i>
Variations des amortissements	2016-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains	(266)	(30)	0	53	0	(243)
Amt/Dép. constructions	(5 952)	(431)	248	0	0	(6 135)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(4)	(1)	0	2	0	(3)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(652)	(91)	11	155	0	(577)
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours ...	0	0	0	0	0	0
Dép. avances et acomptes s/immo. corp. ..	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	(6 875)	(553)	259	210	0	(6 959)
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(939)</i>	<i>(47)</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(985)</i>
Immobilisations corporelles	39 258	87	(591)	(21 169)	0	17 585

4. Immobilisations financières et titres mis en équivalence
i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2016-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Titres de participation	3	0	0	(2)	0	1
Autres créances ratt à des participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur créances et prêts	0	0	0	0	0	0
Autres Titres Immobilisés	251	86	0	0	0	337
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances	60	8	(53)	(6)	0	11
Total valeurs brutes	315	93	(53)	(8)	0	349
Variations des amortissements	2016-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Dépréciations des titres	0	0	0	0	0	0
Dép autres créances ratt participat. - non courant ..	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant	(29)	(81)	29	0	0	(81)
Total amortissements	(29)	(81)	29	-	-	(81)
Immobilisations financières	286	12	(23)	(8)	0	268

ii. Détail des titres non consolidés

IDENTIFICATION DES TITRES NON CONSOLIDÉS	Fraction capital détenue direct.	Valeur nette comptable des titres
En K€		
Brico Persan	100,00%	0.01
Brico Loisir	100,00%	0.01
Lamothe 3A	50,00%	0.25
Crédit Agricole	N/D	0.75
Total		1.02

Persan brico SCI, persan loisir SCI et Lamothe 3A SCCV ne sont pas consolidées au 31.12.2017 car elles n'ont pas d'activité.

iii. Titres mis en équivalence

Les titres mis en équivalence suite au changement d'intégration de certaines sociétés en 2017 se présente de la façon suivante :

TITRES MIS EN EQUIVALENCE	Ouverture	Dividendes	Résultat	Autres	Clôture
SOUS GROUPE SOPIC NORD					
SOPIC NORD	0	0	0	8 736 060	8 736 060
AGORA	0	0	0	661 097	661 097
ARQUEBUSE	0	0	0	194	194
ARQUES LA GARENNE	0	0	0	96 416	96 416
BAUME LES DAMES	0	0	0	184 323	184 323
BREZILLET	0	0	0	15 530	15 530
BRICO LOMME	0	0	0	390	390
DENAIN SERVICES	0	0	0	110	110
EPAVILLE	0	0	0	397	397
LA GLACE 06	0	0	0	(4 645)	(4 645)
LAVAU	0	0	0	292	292
LIVRY 2	0	0	0	(13 523)	(13 523)
LONGPRE	0	0	0	(59)	(59)
LA MARETTE	0	0	0	(5 731)	(5 731)
MARMOUTIER	0	0	0	313	313
PARC DES VERGERS	0	0	0	223 203	223 203
PERSAN	0	0	0	208	208
PONTOILE	0	0	0	381 485	381 485
PRIEURE	0	0	0	313	313
PUSEY	0	0	0	313	313
REST MIN	0	0	0	20 257	20 257
DREUX RETAIL	0	0	0	248	248
LA SENTINELLE	0	0	0	(92)	(92)
KIDLomme SNC	0	0	0	46 918	46 918
SOPIC NORD IMMO	0	0	0	85 749	85 749
THILLOIS ILOT 4	0	0	0	(3 407)	(3 407)
ECOLE VALENTIN	0	0	0	(119)	(119)
SOUS GROUPE SOPIC OUEST					
SOPIC OUEST	0	0	0	52 393	52 393
DREUX JARDIN	0	0	0	328 739	328 739
DREUX FENOTS	0	0	0	11 689	11 689
Total titres MEE	0	0	0	10 819 064	10 819 064

5. *Stock et en cours*

STOCKS ET EN-COURS	2017-12			2016-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production	20 277	0	20 277	53 435	0	53 435
Réserves foncières	2 670	(226)	2 444	8 365	(2 232)	6 133
Stocks - produits finis et Intermédiaires	1 765		1 765	4 299	(35)	4 264
Total stocks et en-cours	24 712	(226)	24 486	66 099	(2 267)	63 832

 6. *Clients et comptes rattachés et autres créances*

CREANCES D'EXPLOITATION	2017-12			2016-12
	Brut	Dépréciation	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés	31 546	(427)	31 119	52 587
Clients et comptes rattachés	31 546	(427)	31 119	52 587
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	382	0	382	372
Créances sur personnel & org. sociaux	1	0	1	0
Créances fiscales - hors IS - courant	2 486	0	2 486	4 212
Etat, Impôt sur les bénéfices	1 545	0	1 545	93
Impôts différés - actif	983	0	983	1 629
Comptes courants - actif	2 033	0	2 033	1 178
Autres créances	204	(13)	192	2 012
Autres créances	7 634	(13)	7 621	9 495
Charges constatées d'avance	89	0	89	189
Frais d'émission d'emprunt - non courant	0	0	0	0
Comptes de régularisation	89	-	89	189
Total créances d'exploitation	39 269	(440)	38 829	62 271

Les comptes courants correspondent aux opérations faites avec les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

Les échéances des créances d'exploitation peuvent s'analyser de la manière suivante :

CREANCES D'EXPLOITATION	2017-12	< N+1	de N+2 à N+5	> N+5	2016-12
En K€					
Prêts, cautionnements et autres créances	11	0	11	0	61
Total immobilisations financières	11	0	11	-	61
Clients et comptes rattachés	31 546	31 546	0	0	53 019
Clients et comptes rattachés	31 546	31 546	-	-	53 019
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	382	382	0	0	372
Créances sur personnel & org. sociaux	1	1	0	0	0
Créances fiscales - hors IS	2 486	2 486	0	0	4 212
Etat, Impôt sur les bénéfices	1 545	1 545	0	0	93
Impôts différés - actif	983	983	0	0	1 629
Comptes courants - actif	2 033	2 033	0	0	1 178
Autres créances	204	204	0	0	2 026
Autres créances et cptes régul.	7 634	7 634	0	-	9 510
Charges constatées d'avance	89	89	0	0	189
Charges à répartir	0	0	0	0	0
Autres créances et cptes régul.	89	89	0	0	189
Total créances d'exploitation	39 280	39 269	11	0	62 779

7. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

DISPONIBILITES	2017-12	2016-12
VMP - Equivalents de trésorerie	16 750	28 876
Intérêts courus non échus s/ VMP	2 773	2 743
Actions propres	2 293	0
Disponibilités	31 521	25 124
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie	192	656
Trésorerie active	53 529	57 398
Concours bancaires (trésorerie passive)	3 171	14 370
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .	2	5
Trésorerie passive	3 173	14 376
Trésorerie nette	50 356	43 024

b. NOTES PASSIF
1. Capital

En K€	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture de l'exercice 2016-12				
	500	48 125	3 028	51 653
Affectation du résultat	0	3 028	(3 028)	0
Dividendes versés	0	(5 001)	0	(5 001)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	4 660	4 660
Autres mouvements	0	1	0	1
Situation à l'ouverture de l'exercice 2017-12				
	500	46 153	4 660	51 312
Affectation du résultat	0	4 660	(4 660)	0
Dividendes versés	0	(3 999)	0	(3 999)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	8 008	8 008
Autres mouvements	0	0	0	0
Situation à la clôture de l'exercice 2017-12				
	500	46 814	8 008	55 321

Au 31 décembre 2017, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 €uros.

2. Provisions

PROVISIONS R&C	2016-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2017-12
En K€							
Provisions pour charges	0	1 212	0	0	0	0	1 212
Provisions pour pensions et retraites	23	11	0	(16)	0	0	18
Provisions pour litiges	1 522	779	0	(520)	(1 002)	0	779
Autres provisions pour risques	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions	1 545	2 002	0	(536)	(1 002)	0	2 009
Écarts d'acquisition passif	614	0	0	0	114	0	727
Reprises/ écarts d'acquisition	(63)	0	0	(664)	0	0	(727)
Badwill nets	551	0	0	(664)	114	0	0
Total provisions pour risques et charges	2 096	2 002	0	(1 200)	(889)	0	2 009

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2017 a été estimé à 740K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 886K€. Cependant, sur certaines entités, le montant externalisé ne suffit pas à couvrir l'engagement. Une provision a été constatée à hauteur de 18K€.

3. Emprunts et dettes financières

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2017 peuvent s'analyser de la façon suivante :

DETTES FINANCIERES	2016-12	Aug,	Dim,	Var de périmètre	Autres	2017-12
En K€						
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes senior	0	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit	10 364	11 419	(1 019)	(19 496)	0	1 268
Dépôts de garantie reçus des clients	1 063	30	(206)	(82)	0	805
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	(0)	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	5	4	(2)	(4)	0	4
Total Dettes financières MLT	11 432	11 454	(1 228)	(19 583)	0	2 076
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 369	7 171	(14 130)	(4 240)	0	3 172
Concours bancaires (financement terrain)	1 249	0	(1 249)	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	5	(3)	0	0	0	2
Total Dettes financières CT	15 624	7 168	(15 379)	(4 240)	0	3 173
Total Emprunts et dettes financières	27 056	18 621	(16 607)	(23 823)	0	5 250

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont à taux fixe et libellé en Euro.

Les dettes financières peuvent être ventilées par échéance de la manière suivante :

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES	2017-12	N+1	N+2 à N+5	> N+5
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit	1 268	557	711	
Dépôts de garantie reçus des clients	805	0		805
Intérêts courus sur emprunt	4	4	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive)	3 172	3 172	0	0
Concours bancaires (financement terrain)	0	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	2	2	0	0
Dettes financières	5 250	3 177	1 268	805

4. *Autres passifs à court terme*

DETTES D'EXPLOITATION	2017-12	2016-12
En K€		
Fournisseurs	10 572	21 383
Dettes d'exploitation	10 572	21 383
Dettes sociales	2 097	2 197
Dettes fiscales	6 601	14 489
Impôts différés passif	2 859	1 542
Comptes courants - passif	2 435	10 866
Autres dettes	3 415	712
Autres dettes	17 406	29 806
Produits constatés d'avance	27 089	54 575
Comptes de régularisation	27 089	54 575
Dettes d'exploitation	55 067	105 764

Les produits constatés d'avance correspondent au chiffre d'affaires restant à réaliser par affaire au vu des engagements existants. Leur solde en fin de période est fonction des ventes en état futur d'achèvement signées, ce qui explique leur variation d'un exercice sur l'autre.

Les dettes fiscales correspondent pour 5 733K€ à de la TVA et pour 868K€ à l'impôt sur les sociétés.

Les comptes courants passifs correspondent aux avances effectuées par les associés hors-groupes (minoritaires ou associés des sociétés consolidées en intégration proportionnelle).

5. Impôts différés

La prise en compte, au 31 décembre 2017, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2017-12	2016-12
En K€		
Données de liasse	0	0
Autres retraitements	49	(17)
Différences temporaires	(2 402)	(790)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations	74	88
Elimination Résultats internes	269	395
Activation (limitation) d'impôts différés	134	411
Total Impôts différés nets	(1 876)	87
Actifs d'impôts différés	983	1 629
Passifs d'impôts différés	(2 859)	(1 542)
Total Impôts différés nets	(1 876)	87

II. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT

a. CHIFFRE D'AFFAIRES

REPARTITION PAR ACTIVITE	2017-12	2016-12
En K€		
Chiffre d'Affaires consolidé	112 157	56 832
Commerce	29 981	21 551
Logement	51 764	29 719
Foncières	5 616	5 562
Bureau	23 610	0
Holding	1 186	0
Total par activité	112 157	56 832

b. CHARGES DE PERSONNEL

CHARGES DE PERSONNEL	2017-12	2016-12
Rémunérations du personnel	-4 130	-3 241
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	-3 480	-2 953
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	20	32
Charges de personnel	(7 590)	(6 161)

En 2017, figure dans les charges de personnel, une provision suite à l'attribution d'action gratuite au président de SOPIC. Cette provision couvre la perte de ressource suite aux rachats d'actions effectué par la société en vue de cette attribution.

Le montant est de 1 015K€ pour 2017.

L'effectif des sociétés mise en équivalence ne figure plus dans le tableau ci-dessous cependant, du fait du passage en MEC au 31.12.2017, les charges de personnel de ces sociétés figurent dans le tableau ci-dessus.

L'effectif moyen employé par les entreprises intégrées globalement se décompose comme suit :

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2017-12	2016-12
Cadres	23	30
Agents de maîtrise et techniciens	-	-
Employés	10	12
Total de l'effectif moyen	33	42

La société AEDIFIM étant intégrée proportionnellement, son effectif n'apparaît pas dans le tableau ci-dessus. Cependant, il est à noter que la masse salariale (composée de 3 cadres et 2 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

	2017-12	2016-12
Dotations aux amort./Dép.immo.	(579)	(556)
Var.nette des dép. actif circulant	34	19
Var. nette des provisions	(1 466)	1 022
Dotations d'Exploitation	(2 012)	485

d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

RESULTAT FINANCIER	2017-12	2016-12
En K€		
Charges d'intérêts	(439)	(276)
Pertes de change	(38)	
Charge fi./vente investisseurs		(190)
Autres charges financières	(335)	(231)
Charges de fusion	56	
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	(93)	(196)
Autres charges financières sur équiv.de trésorerie		
Total charges financières	(849)	(893)
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV	561	464
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP	441	330
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	891	445
Total produits financiers	1 893	1 238
Dot./dép des VMP	(1 429)	(1 569)
Rep./provisions financières	0	0
Rep./dép. des VMP	1 562	1 926
Variation nette des dépréciations et provisions financières	133	358
Total Résultat Financier	1 178	703

La société Mère SOPIC INVESTISSEMENT diversifie ses placements de trésorerie sur des portefeuilles obligataires, d'actions cotées et non cotées. Les moins-values latentes constatées à la clôture sur ces portefeuilles donnent lieu à des dépréciations.



- Les moins-values réalisées sur cessions de titres sont comptabilisées en « charges sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP ».
- Les plus-values réalisées sont enregistrées en « produits sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP » et les coupons obligataires en « revenus des équivalents de trésorerie VMP : coupons ».

La trésorerie de toutes les autres sociétés du groupe est placée de façon sécurisée en certificats de dépôts, comptes à terme ou SICAV de trésorerie : les produits de ces placements se retrouvent en revenu des équivalents de trésorerie : DAT/SICAV.

e. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2017-12	2016-12
En K€		
Autres produits exceptionnels	85	80
Produits de cession de titres (conso.)	4 501	178
Produits de cession d'immo.	1 126	145
Produits de cession de titres	0	84
Transfert de charges exceptionnelles	0	0
Reprise dépréciations / provisions		
Total produits exceptionnels	5 711	487
Autres charges exceptionnelles	(92)	0
VNC des immo.cédées	(592)	(88)
VNC d'autres éléments d'actif cédés	0	(60)
VNC des titres cédées	0	(214)
+/- valeur de consolidation	0	(72)
VNC des titres conso cédées	(1)	(62)
Total charges exceptionnelles	(684)	(497)
Total Résultat Exceptionnel	5 027	(10)

f. IMPOT SUR LES BENEFICES

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	2017-12
En K€	
Charge / (produit d'impôt courant)	6 629
Charge / (produit d'impôt différé)	2 199
Total de l'impôt	8 828

PREUVE D'IMPÔT	2017-12
En K€	
Résultat consolidé net d'impôt	20 507
Charge / Produit d'impôt	8 828
Résultat consolidé avant impôt	29 334
Taux d'impôt théorique	28,00%
Impôt théorique calculé	8 214
Impacts	
.....	
Incidence des différences permanentes	90
Incidence des amortissements sur incorporels et GW	
Incidence des retraitements non soumis à taxation	(137)
Incidence des différences et variations de Taux	1 068
Statut filiales translucides fiscalement - associés hors groupe	(403)
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation	(3)
Autres	(1)
Total de l'impôt effectif	8 828

III. Autres informations

a. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture des comptes.

b. OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

1. *Engagements financiers*

ENGAGEMENTS DONNES	2017-12
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt	1 535
Garantie de paiement	-
Total Engagements donnés	1 535
ENGAGEMENTS RECUS	2017-12
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation	985
Garantie de paiement	-
Total Engagements reçus	985

Des garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contre garantie, la société accorde aux établissements financiers la cession de la créance détenue sur le client, une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

La société communique trimestriellement un point d'achèvement des travaux aux établissements financiers pour la réduction de leurs engagements.

Dans le cadre d'opération de vente en bloc, aucun engagement hors bilan n'est valorisé, la GFA obtenue étant intégralement couverte par les promesses de contre garantie. Il en est de même pour les garanties de paiement.

Dans le cas d'une commercialisation moins avancée, un engagement reçu peut-être valorisé correspondant au risque commercial, existant à la date de clôture, pris par l'établissement financier.

2. Information sur les risques

La société n'est engagée dans aucune transaction portant sur les marchés de produits dérivés.

c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

La rémunération des organes de direction n'est pas mentionnée car cela reviendrait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles. Il est précisé qu'aucune avance ou crédit n'a été alloué aux membres des organes de direction.

d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des commissaires aux comptes	PWC	Franck Enjument
En K€		
Certification des comptes	75,5	33
Autres missions	1,2	1,2
Total Honoraires par CAC	76.7	34.2
Total Honoraires des CAC	111	

Dont 20K€ concernant SOPIC NORD et ses filiales