



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 : SA SOPIC INVESTISSEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 15/09/2017 sous le numéro de dépôt 3087

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 - Service Juridique

5 cours Gambetta  
65000 TARBES

V/REF :

N/REF : 90 B 196 / 2017-B-3087

Le greffier du tribunal de commerce de Tarbes certifie qu'il a reçu le 06/09/2017,

les documents comptables prévus aux articles L 232-21 et suivants du code de commerce, de l'exercice clos le 31/12/2016.

Concernant la société

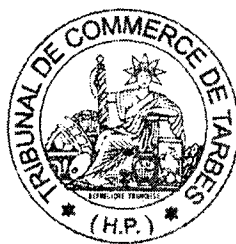
SA SOPIC INVESTISSEMENT  
Société anonyme  
5 Cours Gambetta  
65000 Tarbes

Le dépôt consolidé a été enregistré sous le numéro 2017-B-3087 le 15/09/2017

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

Fait à TARBES le 15/09/2017,

LE GREFFIER



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a long horizontal stroke.

Copie certifiée  
conforme à l'original



# GROUPE SOPIC INVESTISSEMENT



COMPTES CONSOLIDÉS  
AU 31/12/2016

---

## *Table des matières*

---

1- BILAN CONSOLIDE .....	5
a. ACTIF .....	5
b. PASSIF .....	6
2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	7
3- TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE .....	9
4- FAITS MAJEURS.....	10
5- 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
6- 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. Ecarts 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 .....	19
4. Contrats de location-financement.....	20
5. Immobilisations financières.....	20
6. Stocks et travaux en cours .....	20

7.	Opérations à long terme.....	21
8.	Créances et dettes .....	21
9.	Trésorerie et valeurs mobilières de placement .....	21
10.	Provisions .....	22
11.	Engagement de retraite .....	22
12.	Impôts sur les bénéfices.....	22
13.	Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE).....	22
14.	Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant.....	23
15.	Résultat par action .....	23
16.	Tableaux de flux de trésorerie .....	23
7-	COMPARABILITE DES COMPTES.....	24
a.	CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE .....	24
b.	CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE .....	24
I.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE.....	26
a.	NOTES ACTIF.....	26
1.	Immobilisations incorporelles .....	26
2.	Ecarts d'acquisition .....	27
3.	Immobilisations corporelles .....	29
4.	Immobilisations financières et titres mis en équivalence .....	30
5.	Stock et en cours.....	31
6.	Clients et comptes rattachés et autres créances .....	32
7.	Valeurs mobilières de placement et disponibilités .....	34
b.	NOTES PASSIF .....	35
1.	Capital .....	35
2.	Provisions .....	36
3.	Emprunts et dettes financières.....	37
4.	Autres passifs à court terme .....	39
5.	Impôts différés.....	40
II.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT.....	41
a.	CHIFFRE D'AFFAIRES .....	41
b.	CHARGES DE PERSONNEL .....	41

c.	VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS.....	42
d.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS .....	43
e.	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS.....	44
f.	IMPOT SUR LES BENEFICES .....	45
III.	Autres informations.....	46
a.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....	46
b.	OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN .....	46
1.	Engagements financiers.....	46
2.	Information sur les risques .....	47
c.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION.....	47
d.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	47

# 1- BILAN CONSOLIDE

## a. ACTIF

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé		1	2
Immobilisations incorporelles	I.a.1	910	924
Ecarts d'acquisition	I.a.2	93	0
Immobilisations corporelles	I.a.3	39 258	18 460
Immobilisations financières	I.a.4	286	571
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>40 548</b>	<b>19 957</b>
Stocks et en-cours	I.a.5	63 832	52 078
Clients et comptes rattachés	I.a.6	52 587	9 896
Autres créances	I.a.6	9 495	11 853
Valeurs mobilières de placement	I.a.7	31 619	41 886
Disponibilités	I.a.7	25 779	18 879
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>183 313</b>	<b>134 592</b>
Comptes de régularisation		189	337
<b>Total Actif</b>		<b>224 050</b>	<b>154 886</b>

**b. PASSIF**

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€			
Capital	I.b.1	500	500
Primes liées au capital		0	0
Réserves consolidées		46 154	48 125
Réserves de conversion groupe		(2)	(0)
Résultat de l'exercice	2-	4 660	3 028
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4-</b>	<b>51 313</b>	<b>51 653</b>
Intérêts hors groupe		37 821	39 389
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		<b>37 821</b>	<b>39 389</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>I.b.2</b>	<b>2 096</b>	<b>2 567</b>
Dettes financières	I.b.3	27 057	31 168
Dettes d'exploitation	I.b.4	21 383	5 652
Autres dettes	I.b.4 et 5	29 806	10 943
Comptes de régularisation (PCA)	I.b.4	54 575	13 514
<b>Total Dettes</b>		<b>132 821</b>	<b>61 276</b>
<b>Total Passif</b>		<b>224 050</b>	<b>154 886</b>

## 2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2016-12	2015-12
En K€		12 mois	12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	<b>56 832</b>	<b>48 879</b>
Production stockée		11 753	23 487
Production immobilisée		0	0
Subventions d'exploitation		0	0
Transfert de charges		1 910	554
Autres produits d'exploitation		21	36
<b>Total Produits d'Exploitation</b>		<b>70 516</b>	<b>72 957</b>
Achats consommés		(36 236)	(48 139)
Autres charges d'exploitation		(11 386)	(6 715)
Impôts et taxes		(1 212)	(677)
Charges de personnel	II.b	(6 161)	(5 489)
Variations nettes des amortissements et provisions	II.c	485	(192)
Autres charges		(11)	(0)
<b>Total Charges d'Exploitation</b>		<b>(54 521)</b>	<b>(61 212)</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>		<b>15 996</b>	<b>11 745</b>

<b>Résultat Financier</b>	II.d	704	1 493
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b>		16 699	13 238
<b>Résultat Exceptionnel</b>	II.e	(10)	87
Impôt sur les bénéfices	II.f	6 492	2 442
Impôts différés	II.f	(1 555)	1 949
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		11 752	8 934
Dotation nette amort. écarts acq.		0	63
Quote-part de résultat des S.M.E.		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		11 752	8 997
Part revenant aux intérêts minoritaires	4-	(7 092)	(5 969)
<b>Résultat net part du groupe</b>		4 660	3 028
Résultat par action (en Euros)		93,2	60,6
Résultat dilué par action (en Euros)		93,2	60,6

### 3- TABLEAUX DE FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2016-12	2015-12
En K€			
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	1-	38 105	70 037
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>		<b>11 752</b>	<b>8 997</b>
Elimination des amortissements et provisions		(855)	(773)
Elimination de la variation des impôts différés		(1 556)	1 949
Elimination des plus ou moins values de cession		322	181
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>9 664</b>	<b>10 354</b>
Incidence de la var. des stocks et en cours		(11 753)	(23 549)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs		(39 171)	11 501
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs		66 789	(9 445)
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>		<b>25 529</b>	<b>(11 139)</b>
Acquisition d'immobilisations		(11 481)	(150)
Cession d'immobilisations		317	52
Incidence des variations de périmètre		(531)	(38)
Variation nette des placements court terme		0	46
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>		<b>(11 695)</b>	<b>(90)</b>
Dividendes versés par la société mère		(5 000)	(5 000)
Dividendes versés aux minoritaires		(6 568)	(5 367)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires		(1 519)	(1 894)
Augmentations (réductions) de capital		0	(5 592)
Subventions d'investissement reçues			0
Emissions d'emprunts	I.b3	8 254	113
Remboursements d'emprunts	I.b3	(707)	(2 210)
Cession (acq.) nette actions propres			
Variation nette des concours bancaires		(3 374)	(753)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>		<b>(8 915)</b>	<b>(20 703)</b>
<b>Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E)</b>		<b>43 023</b>	<b>38 105</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>4 918</b>	<b>(31 932)</b>

#### **4- FAITS MAJEURS**

Dans l'objectif de clarifier l'organigramme du groupe et de loger toutes les participations des filiales d'exploitation du groupe sous SOPIC SAS, SOPIC INVESTISSEMENT a apporté les parts de SOPIC NORD à SOPIC SAS moyennant une augmentation de capital.

La participation de SOPIC INVESTISSEMENT a ainsi augmenté de 59.5% à 67.6% dans SOPIC SAS. Cette opération a pour conséquence de baisser la part des minoritaires au niveau des comptes consolidés et de générer en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif pour un montant de 551K€ (comptabilisé en provision pour risques et charges), repris sur un an.

SOPIC INVESTISSEMENT et SOPIC SAS ont par ailleurs créé conjointement la société SOPIC FINANCES par apport des parts détenues dans la foncière SOPIC NORD INVESTISSEMENT.

SOPIC INVESTISSEMENT détient ainsi 67.1% de la nouvelle société qui elle-même détient 30.4% de la foncière. L'objectif de cette nouvelle structure est de réaliser de nouveaux placements mobiliers ou immobiliers. Cette opération est neutre aux bornes du périmètre de consolidation.

La société AEDIFIM a été créée fin 2015, elle a vocation à développer l'activité de promotion de logements sur la côte basque et le sud des Landes. L'activité de ce premier exercice a été concentrée sur la recherche de foncier et la constitution d'une équipe permettant son développement. Cette filiale est détenue à 50% par SOPIC SAS et est consolidée en intégration proportionnelle.

## 5- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Siren	Siège social	Mode int.	31 Déc 2015		31 Déc 2016	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	100%	100%	100%
SOPIC	326768544	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	59,52%	59,52%	67,60%	67,60%
SOPIC FINANCES	827681735	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100%	89,34%
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	IG	40,90%	36,85%	40,90%	27,65%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	50,80%	46,75%	50,80%	47,56%
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	41,00%	24,40%	41,00%	27,72%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	44,64%	75,00%	50,70%
SOPIC RHONE ALPES	494177181	30 rue de la Vilette 69003 LYON	IG	100%	36,87%	-	-
SOPIC OUEST	791520935	494 avenue du général de gaulle 59910 BONDUES	IG	80,00%	29,48%	80,00%	22,12%
146 BD DE CHANZY	488051574	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	91,00%	22,21%	91,00%	25,22%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	25,33%	45,50%	28,76%
AGORA	432004844	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	51,00%	51,00%	41,00%	41,00%
ARQUEBUSE	790897580	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
ALEXIS	602311175	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	24,75%
ARQUES LA GARENNE	537803041	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
ARRAS RADIANCE	523492155	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%		
ATOUT 15	495134777	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,66%	100%	50,72%

<b>DE BEAUVOIR</b>	<b>485207302</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>	<b>23,18%</b>	<b>95%</b>	<b>26,33%</b>
<b>BAC BRICO</b>	<b>514266327</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>79,84%</b>	<b>37,33%</b>	<b>79,84%</b>	<b>37,97%</b>
<b>BAC JARDI</b>	<b>533474011</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>80,50%</b>	<b>37,64%</b>	<b>80,50%</b>	<b>38,29%</b>
<b>BAC LIVRY</b>	<b>788501070</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,47%</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,88%</b>
<b>BAC RESTAU</b>	<b>521009268</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>80,50%</b>	<b>37,64%</b>	<b>80,50%</b>	<b>38,29%</b>
<b>BERGAMO</b>	<b>801658531</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>24,75%</b>	<b>100%</b>	<b>28,12%</b>
<b>BAUME LES DAMES</b>	<b>798499489</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>
<b>BOREAL</b>	<b>805317518</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>24,75%</b>	<b>100%</b>	<b>28,12%</b>
<b>BREZILLET</b>	<b>434316766</b>	<b>100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>37,14%</b>	<b>100%</b>	<b>28,15%</b>
<b>BRICOPIERRE</b>	<b>451086462</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>
<b>CASSOP</b>	<b>528868482</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IP</b>	<b>50%</b>	<b>18,43%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CASTRES SIALA / BORDASPI</b>	<b>750090524</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>44,79%</b>	<b>100%</b>	<b>50,87%</b>
<b>CDV</b>	<b>490275276</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>81,00%</b>	<b>44,70%</b>	<b>81,00%</b>	<b>50,77%</b>
<b>CHRONMONTI</b>	<b>539943373</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,47%</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,88%</b>
<b>CLOS BLANC</b>	<b>488177981</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>44,79%</b>	<b>100%</b>	<b>50,87%</b>
<b>CORINA</b>	<b>788670073</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>67,50%</b>	<b>67,50%</b>	<b>67,50%</b>	<b>67,50%</b>
<b>DE L'OISE PIERRE</b>	<b>432005957</b>	<b>100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul</b>	<b>IG</b>	<b>57,00%</b>	<b>57,00%</b>	<b>57,00%</b>	<b>57,00%</b>
<b>DEMI LIEUE</b>	<b>389546694</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50%</b>	<b>18,43%</b>	<b>50%</b>	<b>13,82%</b>
<b>REST DENAIN</b>	<b>529130429</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,47%</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,88%</b>
<b>DENAIN SERVICES</b>	<b>530863901</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>63,00%</b>	<b>23,22%</b>	<b>63,00%</b>	<b>17,42%</b>
<b>DIGITAL</b>	<b>802311241</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>24,75%</b>	<b>100%</b>	<b>28,12%</b>
<b>DREUX FENOTS</b>	<b>534236252</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>63,00%</b>	<b>23,22%</b>	<b>63,00%</b>	<b>17,42%</b>

DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	34,13%	73,00%	34,72%
DREUX JARDIN	803180470	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	29,56%	100%	22,17%
DREUX RETAIL	803180587	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	29,56%	100%	22,17%
ECOLE VALENTIN	523671634	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
LA GLACE 06	492005376	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
HEXAFINANCE	342379187	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	59,93%	-	-
IMMOPIC	802067264	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	50,00%	18,43%	50,00%	13,82%
KIDLOMME SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,47%	50,20%	23,88%
LIVRY 2	527971154	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
LONGPRE	800366296	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
LUMIERE	798033411	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
LA MARETTE	492298358	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
MARMOUTIER	802429035	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
PALAIS (SNC DU)	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	49,40%	95,00%	56,11%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	46,82%	100%	47,62%
PARC (SNC DU)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
PARC DES VERGERS	479875445	ZAC du Moulin rue de Marquette 59118 WAMBRECHIES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%



<b>PATIO DE COMPTEROUX</b>	<b>801535584</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>44,79%</b>	<b>100%</b>	<b>50,87%</b>
<b>PAU HAMEAU</b>	<b>491834644</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>75,00%</b>	<b>75,00%</b>	<b>75,00%</b>	<b>75,00%</b>
<b>PERSAN</b>	<b>799121207</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>
<b>PIC DU JER</b>	<b>798774980</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>44,79%</b>	<b>100%</b>	<b>50,87%</b>
<b>PLATEAU (SNC DU)</b>	<b>798785382</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>44,79%</b>	<b>100%</b>	<b>50,87%</b>
<b>PONTOILE</b>	<b>752044065</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>63,00%</b>	<b>23,22%</b>	<b>63,00%</b>	<b>17,42%</b>
<b>PORTE NORD</b>	<b>494074594</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>22,16%</b>	<b>100%</b>	<b>22,54%</b>
<b>PORTE ARRAS</b>	<b>494075039</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>22,16%</b>	<b>100%</b>	<b>22,54%</b>
<b>PRIEURE</b>	<b>792494031</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>
<b>PUSEY</b>	<b>800673356</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>
<b>REST HENIN</b>	<b>444204978</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>
<b>REST MIN</b>	<b>444204978</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>40,86%</b>	<b>100%</b>	<b>40,87%</b>
<b>RESTAU LOMME</b>	<b>523520922</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,20%</b>	<b>23,47%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>THILLOIS ILOT 4</b>	<b>498123171</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>
<b>RETAIL 2 THILLOIS ZAC NORD</b>	<b>498140524</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>37,08%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SCHUMAN</b>	<b>494074578</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>46,69%</b>	<b>100%</b>	<b>47,49%</b>
<b>SENTINELLE (LA)</b>	<b>503520231</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>

<b>SNCKID</b>	<b>794201749</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,08%</b>	<b>100%</b>	<b>28,05%</b>
<b>SOPIC FREY</b>	<b>517826111</b>	<b>66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL</b>	<b>IP</b>	<b>50%</b>	<b>18,66%</b>	<b>50%</b>	<b>18,99%</b>
<b>TREBAIL</b>	<b>481717080</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>	<b>50,90%</b>
<b>VAL DE SCARPE</b>	<b>494235823</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>47,00%</b>	<b>21,97%</b>	<b>47,00%</b>	<b>22,35%</b>
<b>VAN 06</b>	<b>492005434</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100%</b>	<b>37,08%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>LAKOTA</b>	<b>810727420</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,75%</b>	<b>100%</b>	<b>28,12%</b>
<b>AEDIFIM</b>	<b>814504072</b>	<b>Immeuble Astria, lot 201, 5, rue Joseph Szydłowski - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>33,80%</b>
<b>LE PREMIUM</b>	<b>820118750</b>	<b>5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,00%</b>	<b>33,80%</b>
<b>LES JARDINS DE L'ARENE</b>	<b>821631926</b>	<b>5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,00%</b>	<b>33,80%</b>
<b>GIZALDIA</b>	<b>822459350</b>	<b>5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,00%</b>	<b>33,80%</b>
<b>CENTRAL AVENUE</b>	<b>823920319</b>	<b>5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,00%</b>	<b>33,80%</b>
<b>BRICO LOMME</b>	<b>819329863</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,05%</b>
<b>LAVAU</b>	<b>824110977</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,05%</b>
<b>EPAVILLE RETAIL</b>	<b>824113310</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,05%</b>
<b>SANTEUIL 95</b>	<b>818464448</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,12%</b>
<b>LE PERREUX LIBERTE</b>	<b>823802707</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,12%</b>

## **b. VARIATIONS DE PERIMETRE**

### **1. Entrées de périmètre**

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

- SOPIC FINANCES
- AEDIFIM
- LE PREMIUM
- LES JARDINS DE L'ARENE
- GIZALDIA
- CENTRAL AVENUE
- BRICO LOMME
- LAVAU
- EPAVILLE RETAIL
- SANTEUIL 95
- LE PERREUX LIBERTE

### **2. Sorties de périmètre**

Au cours de l'exercice, les sorties suivantes ont été constatées :

- SOPIC RHONES ALPES (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation positif de 318K€ ;
- ARRAS RADIANCE (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 231K€ ;
- CASSOP (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 8K€ ;
- HEXAFINANCE (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 8K€ ;
- RESTAU LOMME (TUP avec AGORA) ;
- RETAIL 2 THILLOIS ZAC NORD (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 23K€ ;
- VAN 06 (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation positif de 2K€ ;

### **3. Variations de pourcentage de détention**

Voir paragraphe 5 sur les faits majeurs de l'exercice

### **4. Changement de mode d'intégration**

Sans objet

## **6- 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. *Elimination 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*

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres de participation ;
- La quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Les écarts d'acquisitions positifs sont inscrits à l'actif immobilisé et sont amortis sur une durée reflétant, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions et dans la limite de 10 ans.

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.

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.

## 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.

Seule la société SOPIC FINANCES a fait l'objet d'une situation au 31.12.2016 compte tenu d'une première clôture prévue statutairement au 31.12.2017.

## b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

### 1. Application des méthodes préférentielles

<i>Applications des méthodes préférentielles</i>	<i>Oui / Non / N/A</i>
<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 :

<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>Méthode</b>	<b>Durée</b>
<b>Brevets, licences</b>	Linéaire	5 ans
<b>Logiciels</b>	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.

<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>Méthode</b>	<b>Durée</b>
<b>Constructions</b>	Linéaire	10 à 50 ans
<b>Agencement, aménagements des constructions</b>	Linéaire	10 ans
<b>Installations techniques, matériels et outillages</b>	Linéaire	10 ans
<b>Matériel de bureau et informatique</b>	Linéaire	2.5 ans
<b>Mobilier</b>	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 TD 00-02 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre ;
- Taux actualisation : 1.31% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

## **12. Impôts 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.

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.

## 7- COMPARABILITE DES COMPTES

### a. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Néant

### b. CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE

Néant

**NOTES ANNEXES AUX COMPTES**  
**CONSOLIDES**

2016

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

# I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE

## a. NOTES ACTIF

### 1. *Immobilisations incorporelles*

Variations des valeurs brutes	2015-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2016-12
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	0	0	1 111
Concessions, brevets & droits similaires	28	10	0	0	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
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 139</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 149</b>
Variations des amortissements	2015-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(17)	(4)	0	0	0	(20)
Amt/Dép. droit au bail	(198)	(20)	0	0	0	(218)
<b>Total amortissements</b>	<b>(214)</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(238)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>924</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910</b>

## 2. *Écarts d'acquisition*

Les écarts d'acquisition au 31.12.2016 se présentent de la façon suivante :

<b>Variations des valeurs brutes</b>	<b>2015-12</b>	<b>Acq.</b>	<b>Dim.</b>	<b>Var. périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2016-12</b>
En K€						
Ecart d'acquisition	105	0	-	93	-	198
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>198</b>
<b>Variations des amortissements</b>	<b>2015-12</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Var. périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2016-12</b>
En K€						
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	(105)	0	-	-	-	(105)
<b>Total amortissements</b>	<b>(105)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(105)</b>
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>93</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2016 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2016-12			2015-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
SOPIC NORD	27	(27)	0	27	(27)	0
AGORA	93	0	93	0	0	0
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>(105)</b>	<b>93</b>	<b>105</b>	<b>(105)</b>	<b>0</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2016-12			2015-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	614	(63)	551	63	(63)	-
<b>Total</b>	<b>614</b>	<b>(63)</b>	<b>551</b>	<b>63</b>	<b>(63)</b>	<b>-</b>

### 3. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2015-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Terrains	11 195	20 925	(12)	0	1 409	33 516
Constructions	12 877	33	(83)	0	(1 409)	11 419
Installations tech, matériel & outillage	6	0	0	0	0	6
Autres immobilisations corporelles	851	451	(120)	0	0	1 183
Immobilisations corporelles en cours	0	9	0	0	0	9
Avances et acomptes s/immo. corp.	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>24 928</b>	<b>21 417</b>	<b>(215)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 133</b>
<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	2015-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Amt/Dép. aménagements de terrains	(100)	(39)	0	0	(127)	(266)
Amt/Dép. constructions	(5 660)	(428)	8	0	127	(5 952)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(4)	0	0	0	0	(4)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(704)	(65)	116	0	0	(652)
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
<b>Total amortissements</b>	<b>(6 469)</b>	<b>(533)</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6 875)</b>
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(892)</i>	<i>(47)</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(939)</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>18 460</b>	<b>20 885</b>	<b>(88)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 258</b>

#### 4. Immobilisations financières et titres mis en équivalence

##### i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2015-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Titres de participation	267	0	(215)	(49)	0	3
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	297	0	(46)	0	0	251
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances	94	54	(88)	0	0	61
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>659</b>	<b>54</b>	<b>(348)</b>	<b>(49)</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
Variations des amortissements	2015-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Dépréciations des titres	(64)	0	74	(10)	0	0
Dép autres créances ratt participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant	(24)	(29)	24	0	0	(29)
<b>Total amortissements</b>	<b>(88)</b>	<b>-29</b>	<b>98</b>	<b>-10</b>	<b>-</b>	<b>(29)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>571</b>	<b>24</b>	<b>(250)</b>	<b>(59)</b>	<b>0</b>	<b>286</b>

**ii. Détail des titres non consolidés**

<b>IDENTIFICATION DES TITRES NON CONSOLIDES</b>	<b>Fraction capital détenue direct.</b>	<b>Valeur nette comptable des titres</b>
En K€		
Brico Persan	100,00%	1
Brico Loisir	100,00%	1
Crédit Agricole	N/D	1
<b>Total</b>		<b>3</b>

Persan brico SCI et persan loisir SCI ne sont pas consolidées au 31.12.2016 car elles n'ont pas d'activité.

**iii. Titres mis en équivalence**

Néant

**5. Stock et en cours**

<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>2016-12</b>			<b>2015-12</b>		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production	53 435	0	53 435	36 520	0	36 520
Réserves foncières	8 365	(2 232)	6 133	12 501	(2 146)	10 355
Stocks - produits finis et intermédiaires	4 299	(35)	4 264	5 692	(489)	5 203
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>66 099</b>	<b>(2 267)</b>	<b>63 832</b>	<b>54 713</b>	<b>(2 635)</b>	<b>52 078</b>

## 6. Clients et comptes rattachés et autres créances

Les créances d'exploitation s'analysent comme suit :

<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2016-12</b>		<b>2015-12</b>	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés	53 019	(432)	52 587	9 896
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>53 019</b>	<b>(432)</b>	<b>52 587</b>	<b>9 896</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	372	0	372	26
Créances sur personnel & org. sociaux	0	0	0	0
Créances fiscales - hors IS - courant	4 212	0	4 212	7 535
Etat, Impôt sur les bénéfices	93	0	93	1 757
Impôts différés - actif	1 629	0	1 629	1 101
Comptes courants - actif	1 178	0	1 178	367
Autres créances	2 026	(14)	2 012	1 067
Produits à recev. (Quote part rés. SNC)	0	0	0	0
<b>Autres créances</b>	<b>9 510</b>	<b>(14)</b>	<b>9 495</b>	<b>11 854</b>
Charges constatées d'avance	189	0	189	337
Frais d'émission d'emprunt - non courant	0	0	0	0
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>189</b>	<b>337</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>62 718</b>	<b>(446)</b>	<b>62 271</b>	<b>22 086</b>

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 :

<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2016-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>	<b>2015-12</b>
En K€					
Prêts, cautionnements et autres créances	61	0	61	0	95
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>95</b>
Clients et comptes rattachés	53 019	53 019	0	0	10 362
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>53 019</b>	<b>53 019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 362</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	372	372	0	0	26
Créances sur personnel & org. sociaux	0	0	0	0	0
Créances fiscales - hors IS	4 212	4 212	0	0	7 535
Etat, Impôt sur les bénéfices	93	93	0	0	1 757
Impôts différés - actif	1 629	1 629	0	0	1 101
Comptes courants - actif	1 178	1 178	0	0	367
Autres créances	2 026	2 026	0	0	1 067
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>9 510</b>	<b>9 510</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>11 853</b>
Charges constatées d'avance	189	189	0	0	337
Charges à répartir	0	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>337</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>62 779</b>	<b>62 718</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>22 647</b>

7. *Valeurs mobilières de placement et disponibilités*

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
VMP - Equivalents de trésorerie	31 619	41 843
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie	656	509
Disponibilités	25 124	18 410
<b>Trésorerie active</b>	<b>57 398</b>	<b>60 762</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 370	22 658
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	5	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>14 376</b>	<b>22 658</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>43 023</b>	<b>38 104</b>

**b. NOTES PASSIF**
**1. Capital**

En K€	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
<b>2015-12</b>	<b>500</b>	<b>49 433</b>	<b>3 691</b>	<b>53 624</b>
Affectation du résultat	0	3 691	(3 691)	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	3 028	3 028
Autres mouvements	0	1	0	1
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
<b>2016-12</b>	<b>500</b>	<b>48 125</b>	<b>3 028</b>	<b>51 653</b>
Affectation du résultat	0	3 028	(3 028)	0
Dividendes versés	0	(5 000)	0	(5 000)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	4 660	4 660
Autres mouvements	0	(0)	0	(0)
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>				
<b>2016-12</b>	<b>500</b>	<b>46 153</b>	<b>4 660</b>	<b>51 312</b>

Au 31 décembre 2016, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 Euros.

## 2. Provisions

<b>PROVISIONS R&amp;C</b>	<b>2015-12</b>	<b>Dotations</b>	<b>Utilisations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>2016-12</b>
En K€						
Provisions pour charges	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions et retraites	0	23	0	0	0	23
Provisions pour litiges	2 567	106	(0)	(1 151)	0	1 522
Autres provisions pour risques	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>2 567</b>	<b>129</b>	<b>(0)</b>	<b>(1 151)</b>	<b>0</b>	<b>1 545</b>
Ecarts d'acquisition passif	63	0	0	0	551	614
Reprises/ écarts d'acquisition	(63)	0	0	0	0	(63)
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>551</b>	<b>551</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>2 567</b>	<b>129</b>	<b>(0)</b>	<b>(1 151)</b>	<b>551</b>	<b>2 096</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2016 a été estimé à 698K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 860K€.

Cependant, sur certaines entités, le montant externalisé ne suffit pas à couvrir l'engagement. Une provision a été constatée à hauteur de 23K€.

### 3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2016 peuvent s'analyser de la façon suivante :

<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>2015-12</b>	<b>Aug,</b>	<b>Dim,</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2016-12</b>
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	2 372	8 091	(634)	0	535	10 364
Dépôts de garantie reçus des clients	972	158	(67)	0	0	1 063
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	6	5	(6)	0	0	5
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>3 350</b>	<b>8 254</b>	<b>(707)</b>	<b>0</b>	<b>535</b>	<b>11 432</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	22 658	2 250	(10 539)	0	0	14 369
Concours bancaires (financement terrain)	5 159	0	(3 374)	0	(535)	1 249
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	0	5		0	0	5
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>27 817</b>	<b>2 255</b>	<b>(13 913)</b>	<b>0</b>	<b>(535)</b>	<b>15 624</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>31 167</b>	<b>10 509</b>	<b>(14 620)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 056</b>

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

<b>ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>2016-12</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En KE				
Emprunt auprès établis. de crédit	10 364	1 019	6 607	2 738
Dépôts de garantie reçus des clients	1 063	0	0	1 063
Intérêts courus sur emprunt	5	5	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 369	14 369	0	0
Concours bancaires (financement terrain)	1 249	642	607	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	5	5	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>27 057</b>	<b>16 041</b>	<b>7 214</b>	<b>3 801</b>

#### 4. *Autres passifs à court terme*

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
Fournisseurs	21 383	5 652
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>21 383</b>	<b>5 652</b>
Dettes sociales	2 197	2 039
Dettes fiscales	14 489	1 884
Impôts différés passif	1 542	2 569
Comptes courants - passif	10 866	1 926
Autres dettes	712	2 530
<b>Autres dettes</b>	<b>29 806</b>	<b>10 948</b>
Produits constatés d'avance	54 575	13 510
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>54 575</b>	<b>13 510</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>105 764</b>	<b>30 111</b>

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 10 255K€ à de la TVA et pour 4 223K€ 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 2016, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2016-12	2015-12
En K€		
Données de liasse	0	0
Autres retraitements	(17)	156
Différences temporaires	(790)	(2 317)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations	88	(340)
Elimination Résultats internes	395	489
Activation (limitation) d'impôts différés	411	543
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>87</b>	<b>(1 470)</b>
Actifs d'impôts différés	1 629	1 096
Passifs d'impôts différés	(1 542)	(2 566)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>87</b>	<b>(1 470)</b>

Au 31 décembre 2016, le montant des impôts différés actifs non comptabilisés s'élève à 63K€.

## **II. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT**

### **a. CHIFFRE D'AFFAIRES**

<b>REPARTITION PAR ACTIVITE</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé</b>	<b>56 832</b>	<b>48 879</b>
Commerce	21 551	15 859
Logement	29 719	27 470
Foncières	5 562	5 550
Bureau	0	0
<b>Total par activité</b>	<b>56 832</b>	<b>48 879</b>

### **b. CHARGES DE PERSONNEL**

<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
Rémunérations du personnel	(3 241)	(2 873)
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	(2 953)	(2 415)
Autres charges de personnel (dont intéressement)	32	(201)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(6 161)</b>	<b>(5 489)</b>

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

<b>EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
Cadres	30	28
Agents de maîtrise et techniciens	-	-
Employés	12	12
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>42</b>	<b>40</b>

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**

	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
Dotations aux amort./Dép.immo.	(556)	(760)
Var.nette des dép. actif circulant	19	(260)
Var. nette des provisions	1 022	828
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>485</b>	<b>(192)</b>

**d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS**

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
Charges d'intérêts	(276)	(160)
Pertes de change		
Charge fi./vente investisseurs	(190)	
Autres charges financières	(231)	(27)
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	(196)	(241)
Autres charges financières sur équiv. de trésorerie		
<b>Total charges financières</b>	<b>(893)</b>	<b>(428)</b>
Revenus actifs financ.	0	0
Autres produits financiers	0	255
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV	464	451
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP	330	277
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	445	1 209
<b>Total produits financiers</b>	<b>1 238</b>	<b>2 192</b>
Dot./dép des VMP	(1 569)	(1 852)
Rep./provisions financières	0	74
Rep./dép. des VMP	1 926	1 507
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>358</b>	<b>(271)</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>703</b>	<b>1 493</b>

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**

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
Autres produits exceptionnels	80	0
Produits de cession de titres (conso.)	178	1
Produits de cession d'immo.	145	51
Produits de cession de titres	84	0
Transfert de charges exceptionnelles	0	0
Reprise dépréciations / provisions		
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>487</b>	<b>51</b>
Autres charges exceptionnelles	0	(21)
VNC des immo. cédées	(88)	131
VNC d'autres éléments d'actif cédés	(60)	0
VNC des titres cédées	(214)	(74)
+/- value de consolidation	(72)	0
VNC des titres conso cédées	(62)	(0)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(497)</b>	<b>36</b>
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>(10)</b>	<b>87</b>

**f. IMPOT SUR LES BENEFICES**

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	2016-12
En K€	
Charge / (produit d'impôt courant)	6 492
Charge / (produit d'impôt différé)	(1 555)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>4 937</b>
PREUVE D'IMPÔT	2016-12
En K€	
Résultat consolidé net d'impôt	11 752
Charge / Produit d'impôt	4 937
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>16 690</b>
Taux d'impôt théorique	33,33%
Impôt théorique calculé	5 563
<b>Impacts</b>	
Incidence des différences permanentes	114
Incidence des amortissements sur incorporels et GW	
Incidence des retraitements non soumis à taxation	(334)
Incidence des différences et variations de Taux	
Statut filiales translucides fiscalement - associés hors groupe	(538)
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation	62
Crédits d'impôts et contributions additionnelles	71
Autres	0
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>4 938</b>

### **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***

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>2016-12</b>
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt	6 742
Garantie de paiement	1 800
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>8 542</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>2016-12</b>
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation	2 220
Garantie de paiement	1 800
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>4 020</b>

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.

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

<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
<b>Total Honoraires des CAC</b>	<b>95</b>	<b>89</b>

Copie certifiée  
conforme à l'original



**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2016)**

**PricewaterhouseCoopers PME**  
**Commissariat aux Comptes**  
Commissaire aux Comptes

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

**Franck Enjument**

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 2016)**

Aux Associés  
**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**  
5 cours Gambetta  
65000 TARBES

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société SOPIC INVESTISSEMENT SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## **II - Justification de nos appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

### Règles et principes comptables

La note suivante de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à :

- Note 6.b.7 : Opérations à long terme

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III - Vérification spécifique**

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.

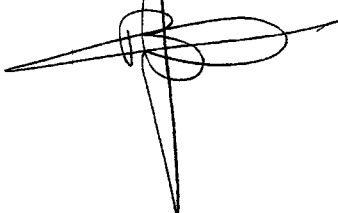
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Pau et Morlaàs, le 23 mai 2017

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers PME**  
**Commissariat aux Comptes**

**Pierre-Yves BOIX**



**Franck ENJUMET**



# GROUPE SOPIC INVESTISSEMENT



COMPTES CONSOLIDES  
AU 31/12/2016

---

## *Table des matières*

---

1- BILAN CONSOLIDE .....	5
a. ACTIF .....	5
b. PASSIF .....	6
2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	7
3- TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE .....	9
4- FAITS MAJEURS.....	10
5- 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
6- 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 .....	19
4. Contrats de location-financement.....	20
5. Immobilisations financières.....	20
6. Stocks et travaux en cours .....	20

7.	Opérations à long terme.....	21
8.	Créances et dettes .....	21
9.	Trésorerie et valeurs mobilières de placement .....	21
10.	Provisions .....	22
11.	Engagement de retraite .....	22
12.	Impôts sur les bénéfiques.....	22
13.	Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE).....	22
14.	Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant.....	23
15.	Résultat par action .....	23
16.	Tableaux de flux de trésorerie .....	23
7-	COMPARABILITE DES COMPTES.....	24
a.	CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE .....	24
b.	CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE .....	24
I.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE.....	26
a.	NOTES ACTIF.....	26
1.	Immobilisations incorporelles .....	26
2.	Ecart d'acquisition .....	27
3.	Immobilisations corporelles .....	29
4.	Immobilisations financières et titres mis en équivalence .....	30
5.	Stock et en cours.....	31
6.	Clients et comptes rattachés et autres créances .....	32
7.	Valeurs mobilières de placement et disponibilités .....	34
b.	NOTES PASSIF .....	35
1.	Capital .....	35
2.	Provisions .....	36
3.	Emprunts et dettes financières.....	37
4.	Autres passifs à court terme .....	39
5.	Impôts différés.....	40
II.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT.....	41
a.	CHIFFRE D'AFFAIRES .....	41
b.	CHARGES DE PERSONNEL .....	41



c.	VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS .....	42
d.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS .....	43
e.	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS .....	44
f.	IMPOT SUR LES BENEFICES .....	45
III.	Autres informations .....	46
a.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....	46
b.	OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN .....	46
1.	Engagements financiers.....	46
2.	Information sur les risques .....	47
c.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION .....	47
d.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	47

# 1- BILAN CONSOLIDÉ

## a. ACTIF

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En KE		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé		1	2
Immobilisations incorporelles	I.a.1	910	924
Ecart d'acquisition	I.a.2	93	0
Immobilisations corporelles	I.a.3	39 258	18 460
Immobilisations financières	I.a.4	286	571
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>40 548</b>	<b>19 957</b>
Stocks et en-cours	I.a.5	63 832	52 078
Clients et comptes rattachés	I.a.6	52 587	9 896
Autres créances	I.a.6	9 495	11 853
Valeurs mobilières de placement	I.a.7	31 619	41 886
Disponibilités	I.a.7	25 779	18 879
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>183 313</b>	<b>134 592</b>
Comptes de régularisation		189	337
<b>Total Actif</b>		<b>224 050</b>	<b>154 886</b>

**b. PASSIF**

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€			
Capital	I.b.1	500	500
Primes liées au capital		0	0
Réserves consolidées		46 154	48 125
Réserves de conversion groupe		(2)	(0)
Résultat de l'exercice	2-	4 660	3 028
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4-</b>	<b>51 313</b>	<b>51 653</b>
Intérêts hors groupe		37 821	39 389
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		<b>37 821</b>	<b>39 389</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>I.b.2</b>	<b>2 096</b>	<b>2 567</b>
Dettes financières	I.b.3	27 057	31 168
Dettes d'exploitation	I.b.4	21 383	5 652
Autres dettes	I.b.4 et 5	29 806	10 943
Comptes de régularisation (PCA)	I.b.4	54 575	13 514
<b>Total Dettes</b>		<b>132 821</b>	<b>61 276</b>
<b>Total Passif</b>		<b>224 050</b>	<b>154 886</b>

## 2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2016-12	2015-12
En K€		12 mois	12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	56 832	48 879
Production stockée		11 753	23 487
Production immobilisée		0	0
Subventions d'exploitation		0	0
Transfert de charges		1 910	554
Autres produits d'exploitation		21	36
<b>Total Produits d'Exploitation</b>		<b>70 516</b>	<b>72 957</b>
Achats consommés		(36 236)	(48 139)
Autres charges d'exploitation		(11 386)	(6 715)
Impôts et taxes		(1 212)	(677)
Charges de personnel	II.b	(6 161)	(5 489)
Variations nettes des amortissements et provisions	II.c	485	(192)
Autres charges		(11)	(0)
<b>Total Charges d'Exploitation</b>		<b>(54 521)</b>	<b>(61 212)</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>		<b>15 996</b>	<b>11 745</b>

<b>Résultat Financier</b>	II.d	704	1 493
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b>		16 699	13 238
<b>Résultat Exceptionnel</b>	II.e	(10)	87
Impôt sur les bénéfices	II.f	6 492	2 442
Impôts différés	II.f	(1 555)	1 949
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		11 752	8 934
Dotations nettes amort. écarts acq.		0	63
Quote-part de résultat des S.M.E.		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		11 752	8 997
Part revenant aux intérêts minoritaires	4-	(7 092)	(5 969)
<b>Résultat net part du groupe</b>		4 660	3 028
Résultat par action (en Euros)		93,2	60,6
Résultat dilué par action (en Euros)		93,2	60,6





#### 4- FAITS MAJEURS

Dans l'objectif de clarifier l'organigramme du groupe et de loger toutes les participations des filiales d'exploitation du groupe sous SOPIC SAS, SOPIC INVESTISSEMENT a apporté les parts de SOPIC NORD à SOPIC SAS moyennant une augmentation de capital.

La participation de SOPIC INVESTISSEMENT a ainsi augmenté de 59.5% à 67.6% dans SOPIC SAS. Cette opération a pour conséquence de baisser la part des minoritaires au niveau des comptes consolidés et de générer en consolidation la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif pour un montant de 551K€ (comptabilisé en provision pour risques et charges), repris sur un an.

SOPIC INVESTISSEMENT et SOPIC SAS ont par ailleurs créé conjointement la société SOPIC FINANCES par apport des parts détenues dans la foncière SOPIC NORD INVESTISSEMENT.

SOPIC INVESTISSEMENT détient ainsi 67.1% de la nouvelle société qui elle-même détient 30.4% de la foncière. L'objectif de cette nouvelle structure est de réaliser de nouveaux placements mobiliers ou immobiliers. Cette opération est neutre aux bornes du périmètre de consolidation.

La société AEDIFIM a été créée fin 2015, elle a vocation à développer l'activité de promotion de logements sur la côte basque et le sud des Landes. L'activité de ce premier exercice a été concentrée sur la recherche de foncier et la constitution d'une équipe permettant son développement. Cette filiale est détenue à 50% par SOPIC SAS et est consolidée en intégration proportionnelle.



## 5- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	Siren	Siège social	Mode int.	31 Déc 2015		31 Déc 2016	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	100%	100%	100%
SOPIC	326768544	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	59,52%	59,52%	67,60%	67,60%
SOPIC FINANCES	827681735	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100%	89,34%
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	IG	40,90%	36,85%	40,90%	27,65%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	50,80%	46,75%	50,80%	47,56%
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	41,00%	24,40%	41,00%	27,72%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	44,64%	75,00%	50,70%
SOPIC RHONE ALPES	494177181	30 rue de la Vilette 69003 LYON	IG	100%	36,87%	-	-
SOPIC OUEST	791520935	494 avenue du général de gaulle 59910 BONDUES	IG	80,00%	29,48%	80,00%	22,12%
146 BD DE CHANZY	488051574	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	91,00%	22,21%	91,00%	25,22%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	25,33%	45,50%	28,76%
AGORA	432004844	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	51,00%	51,00%	41,00%	41,00%
ARQUEBUSE	790897580	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
ALEXIS	602311175	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	24,75%
ARQUES LA GARENNE	537803041	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
ARRAS RADIANCE	523492155	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%		
ATOUT 15	495134777	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,66%	100%	50,72%



DE BEAUVOIR	485207302	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	23,18%	95%	26,33%
BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	37,33%	79,84%	37,97%
BAC JARDI	533474011	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	37,64%	80,50%	38,29%
BAC LIVRY	788501070	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,47%	50,20%	23,88%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	37,64%	80,50%	38,29%
BERGAMO	801658531	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
BAUME LES DAMES	798499489	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
BOREAL	805317518	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
BREZILLET	434316766	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	100%	37,14%	100%	28,15%
BRICOPIERRE	451086462	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
CASSOP	528868482	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	50%	18,43%	-	-
CASTRES SIALA / BORDASPI	750090524	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,79%	100%	50,87%
CDV	490275276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	44,70%	81,00%	50,77%
CHRONMONTI	539943373	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,47%	50,20%	23,88%
CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,79%	100%	50,87%
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	IG	50%	18,43%	50%	13,82%
REST DENAIN	529130429	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,47%	50,20%	23,88%
DENAIN SERVICES	530863901	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
DIGITAL	802311241	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
DREUX FENOTS	534236252	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%



DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	34,13%	73,00%	34,72%
DREUX JARDIN	803180470	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	29,56%	100%	22,17%
DREUX RETAIL	803180587	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	29,56%	100%	22,17%
ECOLE VALENTIN	523671634	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
LA GLACE 06	492005376	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
HEXAFINANCE	342379187	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	59,93%	-	-
IMMOPIC	802067264	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	50,00%	18,43%	50,00%	13,82%
KIDLOMME SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,47%	50,20%	23,88%
LIVRY 2	527971154	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
LONGPRE	800366296	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
LUMIERE	798033411	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
LA MARETTE	492298358	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
MARMOUTIER	802429035	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
PALAIS (SNC DU)	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	49,40%	95,00%	56,11%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	46,82%	100%	47,62%
PARC (SNC DU)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%
PARC DES VERGERS	479875445	ZAC du Moulin rue de Marquette 59118 WAMBRECHIES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	24,75%	100%	28,12%

13

PATIO DE COMPTEROUX	801535584	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,79%	100%	50,87%
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
PERSAN	799121207	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
PIC DU JER	798774980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,79%	100%	50,87%
PLATEAU (SNC DU)	798785382	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	44,79%	100%	50,87%
PONTOILE	752044065	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	63,00%	23,22%	63,00%	17,42%
PORTE NORD	494074594	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	22,16%	100%	22,54%
PORTE ARRAS	494075039	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	22,16%	100%	22,54%
PRIEURE	792494031	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
PUSEY	800673356	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
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%	40,86%	100%	40,87%
RESTAU LOMME	523520922	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,47%	-	-
THILLOIS ILOT 4	498123171	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%
RETAIL 2 THILLOIS ZAC NORD	498140524	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	-	-
SCHUMAN	494074578	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	46,69%	100%	47,49%
SENTINELLE (LA)	503520231	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	100%	28,05%



SNCKID	794201749	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	37,08%	100%	28,05%
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50%	18,66%	50%	18,99%
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%	21,97%	47,00%	22,35%
VAN 06	492005434	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100%	37,08%	-	-
LAKOTA	810727420	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	24,75%	100%	28,12%
AEDIFIM	814504072	Immeuble Astria, lot 201, 5, rue Joseph Szydłowski - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	33,80%
LE PREMIUM	820118750	5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	-	-	50,00%	33,80%
LES JARDINS DE L'ARENE	821631926	5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	-	-	50,00%	33,80%
GIZALDIA	822459350	5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	-	-	50,00%	33,80%
CENTRAL AVENUE	823920319	5 rue joseph Szydłowski - 64100 Bayonne	IP	-	-	50,00%	33,80%
BRICO LOMME	819329863	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100,00%	28,05%
LAVAU	824110977	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100,00%	28,05%
EPAVILLE RETAIL	824113310	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100,00%	28,05%
SANTEUIL 95	818464448	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100,00%	28,12%
LE PERREUX LIBERTE	823802707	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	-	-	100,00%	28,12%

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

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

- SOPIC FINANCES
- AEDIFIM
- LE PREMIUM
- LES JARDINS DE L'ARENE
- GIZALDIA
- CENTRAL AVENUE
- BRICO LOMME
- LAVAU
- EPAVILLE RETAIL
- SANTEUIL 95
- LE PERREUX LIBERTE

**2. Sorties de périmètre**

Au cours de l'exercice, les sorties suivantes ont été constatées :

- SOPIC RHONES ALPES (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation positif de 318K€ ;
- ARRAS RADIANCE (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 231K€ ;
- CASSOP (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 8K€ ;
- HEXAFINANCE (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 8K€ ;
- RESTAU LOMME (TUP avec AGORA) ;
- RETAIL 2 THILLOIS ZAC NORD (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation négatif de 23K€ ;
- VAN 06 (liquidée) : Cette opération a entraîné un effet de déconsolidation positif de 2K€ ;

**3. Variations de pourcentage de détention**

Voir paragraphe 5 sur les faits majeurs de l'exercice

**4. Changement de mode d'intégration**

Sans objet

## **6- 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. Elimination 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.







<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>Méthode</b>	<b>Durée</b>
<b>Constructions</b>	Linéaire	10 à 50 ans
<b>Agencement, aménagements des constructions</b>	Linéaire	10 ans
<b>Installations techniques, matériels et outillages</b>	Linéaire	10 ans
<b>Matériel de bureau et informatique</b>	Linéaire	2.5 ans
<b>Mobilier</b>	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 TD 00-02 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre ;
- Taux actualisation : 1.31% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

### **12. Impôts 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.

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.

## 7- COMPARABILITE DES COMPTES

### a. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

Néant

### b. CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE

Néant

# NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

2016

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

# I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE

## a. NOTES ACTIF

### 1. *Immobilisations incorporelles*

Variations des valeurs brutes	2015-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2016-12
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	0	0	1 111
Concessions, brevets & droits similaires	28	10	0	0	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
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 139</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 149</b>
Variations des amortissements	2015-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(17)	(4)	0	0	0	(20)
Amt/Dép. droit au bail	(198)	(20)	0	0	0	(218)
<b>Total amortissements</b>	<b>(214)</b>	<b>(24)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(238)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>924</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910</b>

## 2. *Ecart d'acquisition*

Les écarts d'acquisition au 31.12.2016 se présentent de la façon suivante :

Variations des valeurs brutes	2015-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Ecart d'acquisition	105	0	-	93	-	198
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>198</b>
Variations des amortissements	2015-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	(105)	0	-	-	-	(105)
<b>Total amortissements</b>	<b>(105)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(105)</b>
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>93</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2016 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2016-12			2015-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
SOPIC NORD	27	(27)	0	27	(27)	0
AGORA	93	0	93	0	0	0
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>(105)</b>	<b>93</b>	<b>105</b>	<b>(105)</b>	<b>0</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2016-12			2015-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	614	(63)	551	63	(63)	-
<b>Total</b>	<b>614</b>	<b>(63)</b>	<b>551</b>	<b>63</b>	<b>(63)</b>	<b>-</b>

### 3. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2015-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Terrains	11 195	20 925	(12)	0	1 409	33 516
Constructions	12 877	33	(83)	0	(1 409)	11 419
Installations tech, matériel & outillage	6	0	0	0	0	6
Autres immobilisations corporelles	851	451	(120)	0	0	1 183
Immobilisations corporelles en cours	0	9	0	0	0	9
Avances et acomptes s/immo. corp.	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>24 928</b>	<b>21 417</b>	<b>(215)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 133</b>
<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	2015-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains	(100)	(39)	0	0	(127)	(266)
Amt/Dép. constructions	(5 660)	(428)	8	0	127	(5 952)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(4)	0	0	0	0	(4)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(704)	(65)	116	0	0	(652)
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
<b>Total amortissements</b>	<b>(6 469)</b>	<b>(533)</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6 875)</b>
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(892)</i>	<i>(47)</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(939)</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>18 460</b>	<b>20 885</b>	<b>(88)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 258</b>

4. *Immobilisations financières et titres mis en équivalence*

i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2015-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Titres de participation	267	0	(215)	(49)	0	3
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	297	0	(46)	0	0	251
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances	94	54	(88)	0	0	61
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>659</b>	<b>54</b>	<b>(348)</b>	<b>(49)</b>	<b>0</b>	<b>315</b>
Variations des amortissements	2015-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2016-12
En K€						
Dépréciations des titres	(64)	0	74	(10)	0	0
Dép autres créances ratt participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant	(24)	(29)	24	0	0	(29)
<b>Total amortissements</b>	<b>(88)</b>	<b>-29</b>	<b>98</b>	<b>-10</b>	<b>-</b>	<b>(29)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>571</b>	<b>24</b>	<b>(250)</b>	<b>(59)</b>	<b>0</b>	<b>286</b>

## 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%	1
Brico Loisir	100,00%	1
Crédit Agricole	N/D	1
<b>Total</b>		<b>3</b>

Persan brico SCI et persan loisir SCI ne sont pas consolidées au 31.12.2016 car elles n'ont pas d'activité.

## iii. Titres mis en équivalence

Néant

## 5. Stock et en cours

STOCKS ET EN-COURS	2016-12			2015-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production	53 435	0	53 435	36 520	0	36 520
Réserves foncières	8 365	(2 232)	6 133	12 501	(2 146)	10 355
Stocks - produits finis et intermédiaires	4 299	(35)	4 264	5 692	(489)	5 203
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>66 099</b>	<b>(2 267)</b>	<b>63 832</b>	<b>54 713</b>	<b>(2 635)</b>	<b>52 078</b>

6. *Clients et comptes rattachés et autres créances*

Les créances d'exploitation s'analysent comme suit :

CRÉANCES D'EXPLOITATION	2016-12		2015-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés	53 019	(432)	52 587	9 896
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>53 019</b>	<b>(432)</b>	<b>52 587</b>	<b>9 896</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	372	0	372	26
Créances sur personnel & org. sociaux	0	0	0	0
Créances fiscales - hors IS - courant	4 212	0	4 212	7 535
Etat, Impôt sur les bénéfices	93	0	93	1 757
Impôts différés - actif	1 629	0	1 629	1 101
Comptes courants - actif	1 178	0	1 178	367
Autres créances	2 026	(14)	2 012	1 067
Produits à recev. (Quote part rés. SNC)	0	0	0	0
<b>Autres créances</b>	<b>9 510</b>	<b>(14)</b>	<b>9 495</b>	<b>11 854</b>
Charges constatées d'avance	189	0	189	337
Frais d'émission d'emprunt - non courant	0	0	0	0
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>189</b>	<b>337</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>62 718</b>	<b>(446)</b>	<b>62 271</b>	<b>22 086</b>

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 :

<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2016-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>	<b>2015-12</b>
En KE					
Prêts, cautionnements et autres créances	61	0	61	0	95
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>95</b>
Clients et comptes rattachés	53 019	53 019	0	0	10 362
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>53 019</b>	<b>53 019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 362</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	372	372	0	0	26
Créances sur personnel & org. sociaux	0	0	0	0	0
Créances fiscales - hors IS	4 212	4 212	0	0	7 535
Etat, Impôt sur les bénéfices	93	93	0	0	1 757
Impôts différés - actif	1 629	1 629	0	0	1 101
Comptes courants - actif	1 178	1 178	0	0	367
Autres créances	2 026	2 026	0	0	1 067
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>9 510</b>	<b>9 510</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>11 853</b>
Charges constatées d'avance	189	189	0	0	337
Charges à répartir	0	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>337</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>62 779</b>	<b>62 718</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>22 647</b>

## 7. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
VMP - Equivalents de trésorerie	31 619	41 843
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie	656	509
Disponibilités	25 124	18 410
<b>Trésorerie active</b>	<b>57 398</b>	<b>60 762</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 370	22 658
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	5	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>14 376</b>	<b>22 658</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>43 023</b>	<b>38 104</b>

**b. NOTES PASSIF**

**1. Capital**

En K€	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
<b>2015-12</b>	<b>500</b>	<b>49 433</b>	<b>3 691</b>	<b>53 624</b>
Affectation du résultat	0	3 691	(3 691)	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	3 028	3 028
Autres mouvements	0	1	0	1
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
<b>2016-12</b>	<b>500</b>	<b>48 125</b>	<b>3 028</b>	<b>51 653</b>
Affectation du résultat	0	3 028	(3 028)	0
Dividendes versés	0	(5 000)	0	(5 000)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	4 660	4 660
Autres mouvements	0	(0)	0	(0)
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>				
<b>2016-12</b>	<b>500</b>	<b>46 153</b>	<b>4 660</b>	<b>51 312</b>

Au 31 décembre 2016, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros.

## 2. Provisions

PROVISIONS R&C	2015-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	2016-12
En K€						
Provisions pour charges	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions et retraites	0	23	0	0	0	23
Provisions pour litiges	2 567	106	(0)	(1 151)	0	1 522
Autres provisions pour risques	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>2 567</b>	<b>129</b>	<b>(0)</b>	<b>(1 151)</b>	<b>0</b>	<b>1 545</b>
Ecarts d'acquisition passif	63	0	0	0	551	614
Reprises/ écarts d'acquisition	(63)	0	0	0	0	(63)
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>551</b>	<b>551</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>2 567</b>	<b>129</b>	<b>(0)</b>	<b>(1 151)</b>	<b>551</b>	<b>2 096</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2016 a été estimé à 698K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 860K€.

Cependant, sur certaines entités, le montant externalisé ne suffit pas à couvrir l'engagement. Une provision a été constatée à hauteur de 23K€.



### 3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2016 peuvent s'analyser de la façon suivante :

DETTES FINANCIERES	2015-12	Aug,	Dim,	Var de périmètre	Autres	2016-12
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	2 372	8 091	(634)	0	535	10 364
Dépôts de garantie reçus des clients	972	158	(67)	0	0	1 063
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	6	5	(6)	0	0	5
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>3 350</b>	<b>8 254</b>	<b>(707)</b>	<b>0</b>	<b>535</b>	<b>11 432</b>
Concours bancaires (trésorerie passive)	22 658	2 250	(10 539)	0	0	14 369
Concours bancaires (financement terrain)	5 159	0	(3 374)	0	(535)	1 249
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	0	5		0	0	5
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>27 817</b>	<b>2 255</b>	<b>(13 913)</b>	<b>0</b>	<b>(535)</b>	<b>15 624</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>31 167</b>	<b>10 509</b>	<b>(14 620)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 056</b>

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

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES	2016-12	N+1	N+2 à N+5	> N+5
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit	10 364	1 019	6 607	2 738
Dépôts de garantie reçus des clients	1 063	0	0	1 063
Intérêts courus sur emprunt	5	5	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive)	14 369	14 369	0	0
Concours bancaires (financement terrain)	1 249	642	607	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	5	5	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>27 057</b>	<b>16 041</b>	<b>7 214</b>	<b>3 801</b>

**4. Autres passifs à court terme**

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
Fournisseurs	21 383	5 652
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>21 383</b>	<b>5 652</b>
Dettes sociales	2 197	2 039
Dettes fiscales	14 489	1 884
Impôts différés passif	1 542	2 569
Comptes courants - passif	10 866	1 926
Autres dettes	712	2 530
<b>Autres dettes</b>	<b>29 806</b>	<b>10 948</b>
Produits constatés d'avance	54 575	13 510
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>54 575</b>	<b>13 510</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>105 764</b>	<b>30 111</b>

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 10 255K€ à de la TVA et pour 4 223K€ 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 2016, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2016-12	2015-12
En K€		
Données de liasse	0	0
Autres retraitements	(17)	156
Différences temporaires	(790)	(2 317)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations	88	(340)
Elimination Résultats internes	395	489
Activation (limitation) d'impôts différés	411	543
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>87</b>	<b>(1 470)</b>
Actifs d'impôts différés	1 629	1 096
Passifs d'impôts différés	(1 542)	(2 566)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>87</b>	<b>(1 470)</b>

Au 31 décembre 2016, le montant des impôts différés actifs non comptabilisés s'élève à 63K€.



## II. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT

### a. CHIFFRE D'AFFAIRES

REPARTITION PAR ACTIVITE	2016-12	2015-12
En K€		
Chiffre d'Affaires consolidé	56 832	48 879
Commerce	21 551	15 859
Logement	29 719	27 470
Foncières	5 562	5 550
Bureau	0	0
<b>Total par activité</b>	<b>56 832</b>	<b>48 879</b>

### b. CHARGES DE PERSONNEL

CHARGES DE PERSONNEL	2016-12	2015-12
Rémunérations du personnel	(3 241)	(2 873)
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	(2 953)	(2 415)
Autres charges de personnel (dont intéressement)	32	(201)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(6 161)</b>	<b>(5 489)</b>

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

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2016-12	2015-12
Cadres	30	28
Agents de maîtrise et techniciens	-	-
Employés	12	12
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>42</b>	<b>40</b>

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

	2016-12	2015-12
Dotations aux amort./Dép.immo.	(556)	(760)
Var.nette des dép. actif circulant	19	(260)
Var. nette des provisions	1 022	828
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>485</b>	<b>(192)</b>

**d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS**

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
Charges d'intérêts	(276)	(160)
Pertes de change		
Charge fi./vente investisseurs	(190)	
Autres charges financières	(231)	(27)
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	(196)	(241)
Autres charges financières sur équiv.de trésorerie		
<b>Total charges financières</b>	<b>(893)</b>	<b>(428)</b>
Revenus actifs financ.	0	0
Autres produits financiers	0	255
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV	464	451
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP	330	277
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	445	1 209
<b>Total produits financiers</b>	<b>1 238</b>	<b>2 192</b>
Dot./dép des VMP	(1 569)	(1 852)
Rep./provisions financières	0	74
Rep./dép. des VMP	1 926	1 507
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>358</b>	<b>(271)</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>703</b>	<b>1 493</b>

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**

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2016-12</b>	<b>2015-12</b>
En K€		
Autres produits exceptionnels	80	0
Produits de cession de titres (conso.)	178	1
Produits de cession d'immo.	145	51
Produits de cession de titres	84	0
Transfert de charges exceptionnelles	0	0
Reprise dépréciations / provisions		
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>487</b>	<b>51</b>
Autres charges exceptionnelles	0	(21)
VNC des immo. cédées	(88)	131
VNC d'autres éléments d'actif cédés	(60)	0
VNC des titres cédées	(214)	(74)
+/- value de consolidation	(72)	0
VNC des titres conso cédées	(62)	(0)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(497)</b>	<b>36</b>
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>(10)</b>	<b>87</b>

**f. IMPOT SUR LES BENEFICES**

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	2016-12
En K€	
Charge / (produit d'impôt courant)	6 492
Charge / (produit d'impôt différé)	(1 555)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>4 937</b>
<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	
En K€	
Résultat consolidé net d'impôt	11 752
Charge / Produit d'impôt	4 937
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>16 690</b>
Taux d'impôt théorique	33,33%
Impôt théorique calculé	5 563
<b>Impacts</b>	
Incidence des différences permanentes	114
Incidence des amortissements sur incorporels et GW	
Incidence des retraitements non soumis à taxation	(334)
Incidence des différences et variations de Taux	
Statut filiales translucides fiscalement - associés hors groupe	(538)
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation	62
Crédits d'impôts et contributions additionnelles	71
Autres	0
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>4 938</b>

### **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**

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>2016-12</b>
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt	6 742
Garantie de paiement	1 800
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>8 542</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>2016-12</b>
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation	2 220
Garantie de paiement	1 800
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>4 020</b>

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.

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

<u>Honoraires des commissaires aux comptes</u>	<u>2016-12</u>	<u>2015-12</u>
En K€		
<u>Total Honoraires des CAC</u>	<u>95</u>	<u>89</u>