

RCS : TARBES  
Code greffe : 6502

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

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

Ce dépôt a été enregistré le 27/09/2019 sous le numéro de dépôt 3856

Duplicata  
GREFFE DU  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE TARBES

6 RUE MARECHAL FOCH  
65013 TARBES CEDEX  
Tél05.62.51.77.77-Fax05.62.51.77.87  
www.infogreffe.fr

## RECEPISSE DE DEPOT

SOPIC INVESTISSEMENT

5 Cours Gambetta  
65000 Tarbes

V/REF :

N/REF : 90 B 196 / 2019-B-3856

Le greffier du tribunal de commerce de Tarbes certifie qu'il a reçu le 01/09/2019,

les documents comptables prévus aux articles L 232-21 et suivants du code de commerce, de l'exercice clos le 31/12/2018.

Concernant la société

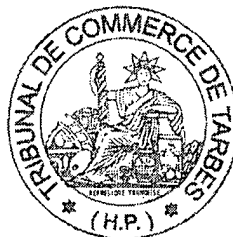
SOPIC INVESTISSEMENT  
Société par actions simplifiée  
5 Cours Gambetta  
65000 Tarbes

Le dépôt consolidé a été enregistré sous le numéro 2019-B-3856 le 27/09/2019

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

Fait à TARBES le 27/09/2019,

LE GREFFIER



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

# COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2018



# INVESTISSEMENT GROUPE SOPIC



---

# Table des matières

---

<b>1- BILAN CONSOLIDE</b> .....	5
a. <b>ACTIF</b> .....	5
b. <b>PASSIF</b> .....	6
<b>2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b> .....	7
<b>3- FAITS MAJEURS</b> .....	10
<b>4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b> .....	11
a. <b>LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES</b> .....	11
b. <b>VARIATIONS DE PERIMETRE</b> .....	16
1. <i>Entrées de périmètre</i> .....	16
2. <i>Sorties de périmètre</i> .....	16
3. <i>Variations de pourcentage de détention</i> .....	16
4. <i>Changement de mode d'intégration</i> .....	16
<b>5- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	17
a. <b>MODALITES DE CONSOLIDATION</b> .....	17
1. <i>Dispositions réglementaires applicables</i> .....	17
2. <i>Périmètre de consolidation</i> .....	17
3. <i>Méthodes de consolidation</i> .....	17
4. <i>Elimination des opérations intra-groupes</i> .....	17
5. <i>Ecarts d'acquisition</i> .....	18
6. <i>Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées</i> .....	18
b. <b>METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	19
1. <i>Application des méthodes préférentielles</i> .....	19
2. <i>Immobilisations incorporelles</i> .....	19
3. <i>Immobilisations corporelles</i> .....	20
4. <i>Contrats de location-financement</i> .....	20
5. <i>Immobilisations financières</i> .....	20
6. <i>Stocks et travaux en cours</i> .....	20
7. <i>Opérations à long terme</i> .....	21

8.	<i>Créances et dettes</i> .....	21
9.	<i>Trésorerie et valeurs mobilières de placement</i> .....	21
10.	<i>Provisions</i> .....	22
11.	<i>Engagement de retraite</i> .....	22
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i> .....	22
13.	<i>Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)</i> .....	22
14.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i> .....	23
15.	<i>Résultat par action</i> .....	23
16.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i> .....	23
6-	<b>COMPARABILITE DES COMPTES</b> .....	24
a.	<b>CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE</b> .....	24
b.	<b>INFORMATION PROFORMA</b> .....	24
I.	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE</b> .....	26
a.	<b>NOTES ACTIF</b> .....	26
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	26
2.	<i>Ecart d'acquisition</i> .....	27
3.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	28
4.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i> .....	29
5.	<i>Stock et en cours</i> .....	30
6.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i> .....	31
7.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i> .....	33
b.	<b>NOTES PASSIF</b> .....	34
1.	<i>Capital</i> .....	34
2.	<i>Provisions</i> .....	35
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i> .....	36
4.	<i>Autres passifs à court terme</i> .....	37
5.	<i>Impôts différés</i> .....	38
II.	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	39
a.	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b> .....	39
b.	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> .....	39
c.	<b>VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> .....	40
d.	<b>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</b> .....	40
e.	<b>CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> .....	41
f.	<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b> .....	42
III.	<b>Autres informations</b> .....	43

a. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	43
b. OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN.....	43
1. <i>Engagements financiers</i> .....	43
2. <i>Information sur les risques</i> .....	44
c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION.....	44
d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	44

# 1- BILAN CONSOLIDE

## a. ACTIF

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé .....		1	1
Immobilisations incorporelles .....	I.a.1	12	18
Ecarts d'acquisition .....	I.a.2		31
Immobilisations corporelles .....	I.a.3	17 323	17 585
Immobilisations financières .....	I.a.4	10 959	268
Titres mis en équivalence .....	8	119	10 819
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>28 415</b>	<b>28 721</b>
Stocks et en-cours .....	I.a.5	19 283	24 486
Clients et comptes rattachés .....	I.a.6	16 905	31 119
Autres créances .....	I.a.6	11 553	7 621
Valeurs mobilières de placement .....	I.a.7	21 293	21 816
Disponibilités .....	I.a.7	34 951	31 711
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>103 984</b>	<b>116 754</b>
Comptes de régularisation .....		106	89
<b>Total Actif</b>		<b>132 505</b>	<b>145 564</b>

## b. PASSIF

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€			
Capital .....	I.b.1	500	500
Primes liées au capital .....			
Réserves consolidées .....		54 818	46 815
Résultat de l'exercice .....	2-	1 973	8 008
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4-</b>	<b>57 291</b>	<b>55 323</b>
Intérêts hors groupe .....		29 200	27 918
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		<b>29 200</b>	<b>27 918</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>I.b.2</b>	<b>1 560</b>	<b>2 009</b>
Dettes financières .....	I.b.3	6 331	5 248
Dettes d'exploitation .....	I.b.4	8 976	10 572
Autres dettes .....	I.b.4 et 5	15 388	17 406
Comptes de régularisation (PCA) .....	I.b.4	13 760	27 089
<b>Total Dettes</b>		<b>44 455</b>	<b>60 315</b>
<b>Total Passif</b>		<b>132 505</b>	<b>145 565</b>

## 2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>Notes</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€		<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	<b>58 859</b>	<b>112 157</b>
.....			
Production stockée .....		(5 289)	(17 218)
Production immobilisée .....		0	0
Subventions d'exploitation .....		0	0
Transfert de charges .....		1 530	310
Autres produits d'exploitation .....		62	274
<b>Total Produits d'Exploitation .....</b>		<b>55 162</b>	<b>95 522</b>
Achats consommés .....		(24 718)	(51 767)
Autres charges d'exploitation .....		(7 988)	(10 704)
Impôts et taxes .....		(685)	(975)
Charges de personnel .....	II.b	(7 108)	(7 590)
Variations nettes des amortissements et provisions .	II.c	52	(2 012)
Autres charges .....		(16)	(2)
<b>Total Charges d'Exploitation .....</b>		<b>(40 464)</b>	<b>(73 049)</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>		<b>14 698</b>	<b>22 474</b>
<b>Résultat Financier</b>	II.d	<b>(776)</b>	<b>1 178</b>
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b>		<b>13 922</b>	<b>23 651</b>

<b>Résultat Exceptionnel</b>	II.e	<b>(667)</b>	<b>5 027</b>
Impôt sur les bénéfices .....	II.f	7 514	6 629
Impôts différés .....	II.f	(2 270)	2 199
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>8 012</b>	<b>19 850</b>
Dotation nette amort. écarts acq. ....		0	656
Quote-part de résultat des S.M.E. ....		33	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>8 045</b>	<b>20 507</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires .....	4-	(6 073)	(12 498)
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>1 972</b>	<b>8 009</b>
Résultat par action (en Euros) .....		39,4	160,2
Résultat dilué par action (en Euros) .....		39,4	160,2

## TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ</b>	<b>Notes</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€			
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	1-	50 356	43 024
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>		<b>8 045</b>	<b>20 507</b>
Elimination des amortissements et provisions .....		108	1 441
Elimination de la variation des impôts différés .....		(2 288)	2 199
Elimination des plus ou moins values de cession .....		445	(5 079)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence .....		(33)	
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>6 276</b>	<b>19 067</b>
Incidence de la var. des stocks et en cours .....		5 204	17 190
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs .....		10 548	14 234
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs .....		(14 900)	(19 719)
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>		<b>7 128</b>	<b>30 772</b>
Acquisition d'immobilisations .....		(760)	(10 741)
Cession d'immobilisations .....		34	1 178
Incidence des variations de périmètre .....		16	(14 074)
Variation nette des placements court terme .....		0	0
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>		<b>(709)</b>	<b>(23 637)</b>
Dividendes versés par la société mère .....		0	(4 000)
Dividendes versés aux minoritaires .....		(3 588)	(3 791)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires .....		(1 197)	(991)
Augmentations (réductions) de capital .....		0	0
Subventions d'investissements reçues .....			
Emissions d'emprunts .....	I.b3	556	11 454
Remboursements d'emprunts .....	I.b3	(592)	(1 227)
Cession (acq.) nette actions propres .....		0	0
Variation nette des concours bancaires .....		0	(1 249)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>		<b>(4 820)</b>	<b>195</b>
<b>Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E) .....</b>		<b>51 954</b>	<b>50 356</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>1 598</b>	<b>7 331</b>

### **3- FAITS MAJEURS**

En 2017, SOPIC SAS a racheté ses propres actions (10.6% du capital) en vue d'une attribution d'actions gratuites (7.9% des actions rachetées en 2 phases) à son dirigeant (voir faits majeurs plaquette 2017).

En 2018, la première phase s'est déroulée attribuant ainsi 5% des actions. La provision antérieurement dotée a été reprise et un mali sur rachat d'actions propres a été comptabilisé dans les comptes de SOPIC SAS en charge exceptionnelle (voir point II.e).

Il subsiste dans les comptes une provision pour pallier la perte de ressource de la phase 2 de l'attribution d'AGA (provision 2018 = 337K€).

La société tête de groupe SOPIC INVESTISSEMENT a consenti trois promesses de cessions d'actions de SOPIC à ses dirigeants. Ces promesses ont produit leurs effets en mars 2019.

Ainsi, 17.5% des 69.6% détenus dans SOPIC ont été cédés faisant baisser le niveau de détention à 52.1% pour la prochaine consolidation.

Les sociétés SOPIC NORD, SOPIC OUEST et leurs filiales qui avaient déjà fait l'objet d'un changement de mode d'intégration en 2017 (passant d'une intégration globale à une mise en équivalence) ont été déconsolidées au 01/01/2018 (voir point 4.b.4).

Leurs valeurs d'équivalence ont été figées au 31.12.2017 pour une valeur globale de 10 713K€.

#### 4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

##### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

<b>Périmètre SOPIC INVESTISSEMENT CONSOLIDATION</b>							
	Siren	Siège social		2017		2018	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
<b>SOCIETE MERE</b>							
<b>SOPIC INVESTISSEMENT</b>	<b>378653885</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>
<b>SOCIETES D'EXPLOITATION</b>							
<b>AEDIFIM</b>	<b>814504072</b>	<b>Immeuble Astria, lot 201, 5, rue Joseph Szydowski - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>50,00%</b>	<b>34,82%</b>	<b>50,00%</b>	<b>34,82%</b>
<b>SOPIC FINANCES</b>	<b>827681735</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>90,02%</b>	<b>100,00%</b>	<b>90,02%</b>
<b>SOPIC</b>	<b>326768544</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>69,65%</b>	<b>69,65%</b>	<b>69,65%</b>	<b>69,65%</b>
<b>SOPIC NORD INVESTISSEMENT</b>	<b>437731243</b>	<b>100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul</b>	<b>IG</b>	<b>50,80%</b>	<b>47,76%</b>	<b>50,80%</b>	<b>47,76%</b>
<b>SOPIC PARIS</b>	<b>484853528</b>	<b>11 rue christophe colomb 75008 PARIS</b>	<b>IG</b>	<b>41,00%</b>	<b>28,56%</b>	<b>41,00%</b>	<b>28,56%</b>
<b>SOPIC SUD OUEST</b>	<b>429443856</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>75,00%</b>	<b>52,24%</b>	<b>75,00%</b>	<b>52,24%</b>

<b>FILIALES SOPIC PARIS</b>							
<b>146 BD DE CHANZY</b>	<b>488051574</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>91,00%</b>	<b>25,99%</b>	<b>91,00%</b>	<b>25,99%</b>
<b>30/32 BD A BRIAND</b>	<b>488991935</b>	<b>5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix</b>	<b>IG</b>	<b>45,50%</b>	<b>29,64%</b>	<b>45,50%</b>	<b>29,64%</b>
<b>ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT</b>	<b>830852943</b>	<b>4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET</b>	<b>IP</b>	<b>50,00%</b>	<b>14,28%</b>	<b>50,00%</b>	<b>14,28%</b>
<b>BERGAMO</b>	<b>801658531</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>BOREAL</b>	<b>805317518</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>DIGITAL</b>	<b>802311241</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>LAKOTA</b>	<b>810727420</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>PARC (SNC DU)</b>	<b>532214251</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>PARIS 13 STYLE</b>	<b>802311092</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>PLESSIS</b>	<b>844 767 418</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>83,00%</b>	<b>23,70%</b>
<b>RACINES CARRE</b>	<b>844220202</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>SANNOIS LES LOGES</b>	<b>829716513</b>	<b>5, cours Gambetta - 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>91,00%</b>	<b>25,99%</b>	<b>91,00%</b>	<b>25,99%</b>
<b>SANTEUIL 95</b>	<b>818464448</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,97%</b>
<b>SPI GENNEVILLIERS</b>	<b>834 071 045</b>	<b>5 cours Gambetta 65000 TARBES</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,85%</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,85%</b>

VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	50,00%	14,28%	50,00%	14,28%
<b>FILIALES SOPIC SUD OUEST</b>							
CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,41%	100,00%	52,41%
PALAIS (SNC DU)	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	57,81%	95,00%	57,81%
PIC DU JER	798774980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,41%	100,00%	52,41%
<b>FILIALES SOPIC</b>							
CDV	490275276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	52,31%	81,00%	52,31%
ATOOUT 15	495134777	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,26%	75,00%	52,24%
PATIO DE COMPTEROUX	801535584	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,41%	75,00%	52,24%
<b>FILIALES SOPIC INVESTISSEMENT</b>							
BRICOPIERRE	451086462	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
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%
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
REST HENIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
TREBAIL	481717080	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
SOPIC NORD IMMOS	486685447	Rue de Marquette 59118 WAMBRECHL	MEC	40.8%	40.8%	40.8%	40.8%

REST MIN	491645537	5 Cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	41.39	40.87	41.39	40.87
<b>FILIALES SOPIC NORD INVESTISSEMENT</b>							
BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	38,14%	79,84%	38,14%
BAC JARDI	533474011	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,45%	80,50%	38,45%
BAC LIVRY	788501070	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,88%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,45%	80,50%	38,45%
CHRONMONTI	539943373	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,98%	50,20%	23,98%
DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	34,87%	73,00%	34,87%
KIDLOMME SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,98%	50,20%	23,98%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,83%	100,00%	47,83%
REST DENAIN	529130429	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,98%	50,20%	23,98%
SCHUMAN	494074578	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,70%	100,00%	47,70%
VAL DE SCARPE	494235823	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	47,00%	22,45%	47,00%	22,45%
<b>FILIALES VAL DE SCARPE</b>							
PORTE NORD	494074594	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,63%	100,00%	22,63%
PORTE ARRAS	494075039	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,63%	100,00%	22,63%
<b>FILIALES BAC BRICO</b>							
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	19,07%	50,00%	19,07%

<b>FILIALES AEDIFIM</b>							
<b>BIDEGAINA</b>	<b>835 039 959</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>CENTRAL AVENUE</b>	<b>823920319</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>DOMAINE ARTEMIS</b>	<b>828232470</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>DOMAINE ARTZAINAK</b>	<b>837967835</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>GIZALDIA</b>	<b>822459350</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>ITSAS GIROA</b>	<b>833899727</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>L'ESSEN'CIEL</b>	<b>844547075</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>LE PREMIUM</b>	<b>820118750</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>LES JARDINS DE L'ARENE</b>	<b>821631926</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>LORATZEA</b>	<b>840263412</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne</b>	<b>IP</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>PAVILLON MILADY</b>	<b>828237354</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>
<b>VILLA GARDENA</b>	<b>844475053</b>	<b>68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE</b>	<b>IP</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>49,50%</b>	<b>34,82%</b>

## **b. VARIATIONS DE PERIMETRE**

### **1. Entrées de périmètre**

Au cours de l'exercice, les sociétés suivantes ont été constituées (surlignées en bleu dans le périmètre):

- PLESSIS
- RACINE CARRE
- DOMAINE ARTZAINAK
- L'ESSEN'CIEL
- LORATZEA
- VILLA GARDENA

### **2. Sorties de périmètre**

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

- ALEXIS (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- DE BEAUVOIR (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- LE PERREUX LIBERTE (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- LUMIERE (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- BORDASPI (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- DU PLATEAU (déconsolidation suite à la liquidation) ;

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

Pas de variation significative en 2018.

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

Suite au changement intervenu au 31.12.2017 sur les sociétés SOPIC NORD, SOPIC OUEST ainsi que leurs filiales respectives (passage d'IG à MEC), il a été décidé la déconsolidation des dites sociétés au 01.01.2018 suite à la confirmation de la perte d'unité dans les décisions.

Ainsi, à la valeur comptable des titres détenus chez SOPIC INVESTISSEMENT (pour AGORA) et SOPIC (pour SOPIC NORD, OUEST et leurs filiales) est substitué la part correspondant dans les capitaux propres figé à la dernière mise en équivalence soit celle du 31.12.2017.

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

### **a. MODALITES DE CONSOLIDATION**

#### **1. *Dispositions réglementaires applicables***

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

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

Les états financiers sont présentés en K€uros.

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

#### **2. *Périmètre de consolidation***

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

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

#### **3. *Méthodes de consolidation***

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

#### **4. *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***

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

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

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

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

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

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

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

## b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

### 1. *Application des méthodes préférentielles*

<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 TH 00-02 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 1.57% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

### **12. Impôt sur les bénéfices**

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

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

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 28% au 31.12.2018.

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

### **13. Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)**

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

#### **14. Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant**

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

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

#### **15. Résultat par action**

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

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

#### **16. Tableaux de flux de trésorerie**

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

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

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

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

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

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

## **6- COMPARABILITE DES COMPTES**

### **a. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE**

NEANT

### **b. INFORMATION PROFORMA**

NEANT

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

**2018**

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

# **I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE**

## **a. NOTES ACTIF**

### **1. Immobilisations incorporelles**

<b>Variations des valeurs brutes</b>	<b>2017-12</b>	<b>Acq.</b>	<b>Dim.</b>	<b>Var. périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2018-12</b>
En K€						
Frais d'établissement .....	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche .....	0	0	0	0	0	0
Droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires .	37	3	(5)	0	0	35
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>37</b>	<b>3</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

<b>Variations des amortissements</b>	<b>2017-12</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Var. périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2018-12</b>
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(19)	(4)	1	0	0	(23)
Amt/Dép. droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(19)</b>	<b>(5)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>18</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

## 2. *Ecarts d'acquisition*

Les écarts d'acquisition au 31.12.2018 se présentent de la façon suivante :

Variations des valeurs brutes	2017-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Ecart d'acquisition .....	116	0	-	38	-	78
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>78</b>

Variations des amortissements	2017-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Amt/Pertes val. écart d'acquisition ..	(86)	0	-	8	-	(78)
<b>Total amortissements</b>	<b>(86)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>7,66</b>	<b>-</b>	<b>(78)</b>
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2018 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2018-12			2017-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
SOPIC NORD	0	0	0	0	0	0
MEC AGORA	0	0	0	38	(8)	31
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>(78)</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>(86)</b>	<b>31</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2018-12			2017-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	727	(727)	-	727	(727)	-
<b>Total</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>

### 3. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2017-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Terrains .....	12 222	0	0	0	0	12 222
Constructions .....	10 686	4	0	0	0	10 690
Installations tech, matériel & outillage .....	4	0	0	0	0	4
Autres immobilisations corporelles .....	1 189	250	(25)	0	0	1 414
Immobilisations corporelles en cours .....	443	0	0	0	0	443
Avances et acomptes s/immo. corp. ....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>24 544</b>	<b>254</b>	<b>(25)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 773</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	2017-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains .....	(100)	0	0	0	0	(100)
Amt/Dép. constructions .....	(6 135)	(412)	0	0	0	(6 548)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil. .....	(3)	(0)	0	0	(1)	(4)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. .....	(577)	(75)	18	0	1	(634)
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>(6 959)</b>	<b>(510)</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7 451)</b>
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(985)</i>	<i>(47)</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(1 032)</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>17 585</b>	<b>(255)</b>	<b>(7)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 322</b>

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

##### i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2017-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Titres de participation .....	1	0	0	10 713	0	10 714
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 .....	337	462	(459)	0	15	354
Actions propres .....	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances .....	11	26	(22)	0	0	14
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>349</b>	<b>487</b>	<b>(481)</b>	<b>10 713</b>	<b>15</b>	<b>11 083</b>
Variations des amortissements	2017-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Dépréciations des titres .....	0	0	0	0	0	0
Dép autres créances ratt participat. - non courant ..	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant .....	(81)	(124)	81	0	0	(124)
<b>Total amortissements</b>	<b>(81)</b>	<b>(124)</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(124)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>268</b>	<b>364</b>	<b>(400)</b>	<b>10 713</b>	<b>15</b>	<b>10 960</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%	0,01
Brico Loisir .....	100,00%	0,01
Lamothe 3A .....	50,00%	0,25
Crédit Agricole .....	N/D	0,75
<b>Total</b>		<b>1</b>

Persan brico SCI, persan loisir SCI et Lamothe 3A SCCV ne sont pas consolidées au 31.12.2018 car elles n'ont pas d'activité.

iii. Titres mis en équivalence

<b>TITRES MIS EN EQUIVALENCE</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Dividendes</b>	<b>Résultat</b>	<b>Autres</b>	<b>Clôture</b>
En K€					
Titres Mis en Equivalence .....	10 819	0	33	(10 713)	119
<b>Titres MEE</b>	<b>10 819</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>(10 713)</b>	<b>119</b>

Les titres mis en équivalence correspondent à SOPIC NORD IMMO pour 100K€ et REST MIN pour 19K€.

5. *Stock et en cours*

<b>STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>2018-12</b>			<b>2017-12</b>		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production .....	11 448	(6)	11 442	20 277	0	20 277
Réserves foncières .....	3 445	0	3 445	2 664	(220)	2 444
Stocks - produits finis et intermédiaires	4 530	(135)	4 396	1 765		1 765
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>19 423</b>	<b>(141)</b>	<b>19 283</b>	<b>24 706</b>	<b>(220)</b>	<b>24 486</b>

## 6. Clients et comptes rattachés et autres créances

CREANCES D'EXPLOITATION	2018-12		2017-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés .....	17 299	(394)	16 905	31 119
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>17 299</b>	<b>(394)</b>	<b>16 905</b>	<b>31 119</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	90	0	90	382
Créances sur personnel & org. sociaux .....	0	0	0	1
Créances fiscales - hors IS - courant .....	2 577	0	2 577	2 486
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	845	0	845	1 545
Impôts différés - actif .....	1 271	0	1 271	983
Comptes courants - actif .....	3 238	0	3 238	2 033
Autres créances .....	3 479	(13)	3 467	192
<b>Autres créances</b>	<b>11 565</b>	<b>(13)</b>	<b>11 551</b>	<b>7 621</b>
Charges constatées d'avance .....	106	0	106	89
Frais d'émission d'emprunt - non courant .....	0	0	0	0
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>89</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>28 970</b>	<b>(407)</b>	<b>28 561</b>	<b>38 829</b>



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

<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2018-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>	<b>2017-12</b>
En K€					
Prêts, cautionnements et autres créances .....	14	0	14	0	11
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
Clients et comptes rattachés .....	17 299	17 299	0	0	31 546
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>17 299</b>	<b>17 299</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 546</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	90	90	0	0	382
Créances sur personnel & org. sociaux .....	0	0	0	0	1
Créances fiscales - hors IS .....	2 577	2 577	0	0	2 486
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	845	845	0	0	1 545
Impôts différés - actif .....	1 271	1 271	0	0	983
Comptes courants - actif .....	3 238	3 238	0	0	2 033
Autres créances .....	3 479	3 479	0	0	204
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>11 565</b>	<b>11 565</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>7 634</b>
Charges constatées d'avance .....	106	106	0	0	89
Charges à répartir .....	0	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>28 985</b>	<b>28 970</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>39 280</b>

**7. Valeurs mobilières de placement et disponibilités**

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
VMP - Equivalents de trésorerie .....	18 038	16 750
Actions propres .....	843	2 293
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie .....	2 509	2 967
Disponibilités .....	34 854	31 519
<b>Trésorerie active</b>	<b>56 244</b>	<b>53 529</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	4 291	3 171
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .	0	2
<b>Trésorerie passive</b>	<b>4 291</b>	<b>3 173</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>51 953</b>	<b>50 357</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>2017-12</b>	<b>500</b>	<b>46 153</b>	<b>4 660</b>	<b>51 311</b>
Affectation du résultat .....	0	4 660	(4 660)	0
Dividendes versés .....	0	(3 999)	0	(3 999)
Augmentation de capital .....	0	(0)	0	(0)
Variation des taux de change .....	0	0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	8 008	8 008
Autres mouvements .....	0	0	0	0
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
<b>2018-12</b>	<b>500</b>	<b>46 814</b>	<b>8 008</b>	<b>55 321</b>
Affectation du résultat .....	0	8 008	(8 008)	0
Dividendes versés .....	0	(0)	0	(0)
Augmentation de capital .....	0	0	0	0
Variation des taux de change .....	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	1 974	1 974
Autres mouvements .....	0	(4)	0	(4)
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>				
<b>2018-12</b>	<b>500</b>	<b>54 818</b>	<b>1 974</b>	<b>57 290</b>

Au 31 décembre 2018, 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>2017-12</b>	<b>Dotations</b>	<b>Utilisations</b>	<b>Reprises</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2018-12</b>
En K€							
Provisions pour charges .....	1 212	534	0	(1 212)	0	0	534
Provisions pour pensions et retraites .....	18	6	0	(18)	0	0	6
Provisions pour litiges .....	779	1 021	0	(779)	0	0	1 021
Autres provisions pour risques .....	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>2 009</b>	<b>1 560</b>	<b>0</b>	<b>(2 009)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 560</b>
Ecart d'acquisition passif .....	727	0	0	0	0	0	727
Reprises/ écarts d'acquisition .....	(727)	0	0	0	0	0	(727)
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>2 009</b>	<b>1 560</b>	<b>0</b>	<b>(2 009)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 560</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2018 a été estimé à 436K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 552K€. Cependant, sur certaines entités, le montant externalisé ne suffit pas à couvrir l'engagement. Une provision a été constatée à hauteur de 6K€.

### 3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2018 peuvent s'analyser de la façon suivante :

<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>2017-12</b>	<b>Aug,</b>	<b>Dim,</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2018-12</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 .....	1 268	0	(558)	0	0	710
Dépôts de garantie reçus des clients .....	805	556	(33)	0	0	1 328
Autres emprunts et dettes assimilées .....	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts .....	4	0	(1)	0	0	3
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>2 076</b>	<b>556</b>	<b>(592)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 042</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	3 171	1 118	0	0	(0)	4 289
Concours bancaires (financement terrain) .....	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	2	(2)		0	0	0
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>3 172</b>	<b>1 116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>4 289</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>5 248</b>	<b>1 672</b>	<b>(592)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>6 331</b>

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

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

<b>ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>2018-12</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit .....	710	359	351	
Dépôts de garantie reçus des clients .....	1 328	0	1 328	
Intérêts courus sur emprunt .....	3	3	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	4 289	4 289	0	0
Concours bancaires (financement terrain) .....	0	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>6 331</b>	<b>4 651</b>	<b>1 679</b>	<b>0</b>

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

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€		
Fournisseurs .....	8 976	10 572
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>8 976</b>	<b>10 572</b>
Dettes sociales .....	1 798	2 097
Dettes fiscales .....	7 848	6 601
Impôts différés passif .....	859	2 859
Comptes courants - passif .....	3 105	2 435
Autres dettes .....	1 779	3 415
<b>Autres dettes</b>	<b>15 388</b>	<b>17 406</b>
Produits constatés d'avance .....	13 760	27 089
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>13 760</b>	<b>27 089</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>38 124</b>	<b>55 067</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 2 813K€ à de la TVA ou de la CET et pour 5 035K€ 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 2018, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

<b>VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En Euros		
Données de liasse .....	0	0
Autres retraitements .....	(80)	49
Différences temporaires .....	(215)	(2 402)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations .....	66	74
Elimination Résultats internes .....	263	269
Activation (limitation) d'impôts différés .....	379	134
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>412</b>	<b>(1 876)</b>
Actifs d'impôts différés .....	1 271	983
Passifs d'impôts différés .....	(859)	(2 859)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>412</b>	<b>(1 876)</b>

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

### a. CHIFFRE D'AFFAIRES

<u>REPARTITION PAR ACTIVITE</u>	<u>2018-12</u>	<u>2017-12</u>
En K€		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé .....</b>	<b>58 859</b>	<b>112 157</b>
Commerce .....	4 509	29 981
Logement .....	32 520	51 764
Foncières .....	5 109	5 616
Bureau .....	15 362	23 610
Holding .....	1 359	1 186
<b>Total par activité</b>	<b>58 859</b>	<b>112 157</b>

### b. CHARGES DE PERSONNEL

<u>CHARGES DE PERSONNEL</u>	<u>2018-12</u>	<u>2017-12</u>
Rémunérations du personnel .....	-4 387	-4 130
Charges de sécurité soc. et de prévoyance .....	-2 762	-3 480
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	41	20
<b>Charges de personnel</b>	<b>(7 108)</b>	<b>(7 590)</b>

En 2017, figurait dans les charges de personnel, une provision suite à l'attribution d'action gratuite au président de SOPIC (montant de 1 015K€).

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

<u>EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE</u>	<u>2018-12</u>	<u>2017-12</u>
Cadres .....	24	23
Agents de maîtrise et techniciens .....	-	-
Employés .....	8	10
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>32</b>	<b>33</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 5 cadres et 5 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

**c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
Dotations aux amort./Dép.immo. ....	(514)	(579)
Var.nette des dép. actif circulant .....	118	34
Var. nette des provisions .....	449	(1 466)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>52</b>	<b>(2 012)</b>

**d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS**

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€		
Charges d'intérêts .....	(47)	(439)
Pertes de change .....	0	(38)
Charge fi./vente investisseurs .....		0
Autres charges financières .....	(355)	(335)
Charges de fusion .....	0	56
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP ....	(300)	(93)
Autres charges financières sur équiv.de trésorerie .....		
<b>Total charges financières</b>	<b>(702)</b>	<b>(849)</b>
Revenus actifs financ. ....	0	0
Autres produits financiers .....	0	0
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV .....	360	561
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP .....	376	441
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP .....	360	891
<b>Total produits financiers</b>	<b>1 096</b>	<b>1 893</b>
Dot./dép des VMP .....	(2 599)	(1 429)
Rep./provisions financières .....	0	0
Rep./dép. des VMP .....	1 429	1 562
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>(1 171)</b>	<b>133</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>(776)</b>	<b>1 178</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

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2018-12	2017-12
En K€		
Autres produits exceptionnels .....	803	85
Produits de cession de titres (conso.) .....	27	4 501
Produits de cession d'immo. ....	13	1 126
Produits de cession de titres .....	0	0
Transfert de charges exceptionnelles .....	0	0
Reprise dépréciations / provisions .....		
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>843</b>	<b>5 711</b>
Autres charges exceptionnelles .....	(35)	(92)
VNC des immo.cédées .....	(11)	(592)
VNC d'autres éléments d'actif cédés .....	0	0
Mali provenant du rachat d'actions propres .....	(1 450)	0
VNC des titres cédées .....	0	0
+/- value de consolidation .....	13	0
VNC des titres conso cédées .....	(28)	(1)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(1 510)</b>	<b>(684)</b>
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>(667)</b>	<b>5 027</b>

La charge exceptionnelle pour un montant de 1 450K€ correspond au mali sur le rachat des actions propres qui ont fait l'objet de l'attribution d'actions gratuites.

**f. IMPOT SUR LES BENEFICES**

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>2018-12</b>
En Euros	
Charge / (produit d'impôt courant) .....	7 514
Charge / (produit d'impôt différé) .....	(2 270)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>5 243</b>
<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	
En Euros	
Résultat consolidé net d'impôt .....	8 028
Charge / Produit d'impôt .....	5 243
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>13 272</b>
Taux d'impôt théorique .....	28,00%
Impôt théorique calculé .....	3 716
<b>Impacts</b>	
.....	
Incidence des différences permanentes .....	180
Retraitements sans Impôts .....	6
Incidence des différences et variations de Taux .....	1 351
Quote-part d'impôt sur sociétés translucides non comptabilisée	(332)
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation ....	335
Autres .....	(14)
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>5 243</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>2018-12</b>
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt .....	710
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>710</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>2018-12</b>
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation .....	2 489
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>2 489</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. Il en est de même pour les garanties de paiement.

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

## 2. *Information sur les risques*

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

### c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

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

### d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>PWC</b>	<b>Franck Enjume</b>
En K€		
Certification des comptes .....	64	29,5
Autres missions .....	0	0
<b>Total Honoraires par CAC</b>	<b>64</b>	<b>29,5</b>
<b>Total Honoraires des CAC</b>	<b>93,5</b>	

Copie certifiée  
conforme à l'original



**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**

**PwC Entrepreneurs**  
**Commissariat aux Comptes**  
Commissaire aux Comptes

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

**Franck Enjumet**

Commissaire aux Comptes

ZI de Berlanne  
Rue de l'Ayguelongue  
64160 MORLAAS

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SOPIC INVESTISSEMENT SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3 de l'annexe des comptes consolidés concernant les faits majeurs de l'exercice.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### **Vérification du rapport sur la gestion du groupe**

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

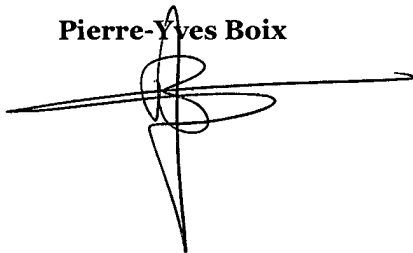
concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de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

Fait à Pau et Morlèas, le 28 juin 2019

Les commissaires aux comptes

**PwC Entrepreneurs**  
**Commissariat aux Comptes**

**Pierre-Yves Boix**

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**Franck ENJUMET**

A handwritten signature in black ink, featuring a long horizontal stroke with several loops and a vertical stroke at the end.

# COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2018



# GRÖPPE SÖPIC INVESTISSEMENT

---

## Table des matières

---

<b>1-</b>	<b>BILAN CONSOLIDE</b> .....	5
a.	<b>ACTIF</b> .....	5
b.	<b>PASSIF</b> .....	6
<b>2-</b>	<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b> .....	7
<b>3-</b>	<b>FAITS MAJEURS</b> .....	10
<b>4-</b>	<b>PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b> .....	11
a.	<b>LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES</b> .....	11
b.	<b>VARIATIONS DE PERIMETRE</b> .....	16
1.	<i>Entrées de périmètre</i> .....	16
2.	<i>Sorties de périmètre</i> .....	16
3.	<i>Variations de pourcentage de détention</i> .....	16
4.	<i>Changement de mode d'intégration</i> .....	16
<b>5-</b>	<b>REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	17
a.	<b>MODALITES DE CONSOLIDATION</b> .....	17
1.	<i>Dispositions réglementaires applicables</i> .....	17
2.	<i>Périmètre de consolidation</i> .....	17
3.	<i>Méthodes de consolidation</i> .....	17
4.	<i>Elimination des opérations intra-groupes</i> .....	17
5.	<i>Ecarts d'acquisition</i> .....	18
6.	<i>Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées</i> .....	18
b.	<b>METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	19
1.	<i>Application des méthodes préférentielles</i> .....	19
2.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	19
3.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	20
4.	<i>Contrats de location-financement</i> .....	20
5.	<i>Immobilisations financières</i> .....	20
6.	<i>Stocks et travaux en cours</i> .....	20
7.	<i>Opérations à long terme</i> .....	21

8.	<i>Créances et dettes</i> .....	21
9.	<i>Trésorerie et valeurs mobilières de placement</i> .....	21
10.	<i>Provisions</i> .....	22
11.	<i>Engagement de retraite</i> .....	22
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i> .....	22
13.	<i>Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE)</i> .....	22
14.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i> .....	23
15.	<i>Résultat par action</i> .....	23
16.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i> .....	23
6-	<b>COMPARABILITE DES COMPTES</b> .....	24
a.	<b>CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE</b> .....	24
b.	<b>INFORMATION PROFORMA</b> .....	24
I.	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE</b> .....	26
a.	<b>NOTES ACTIF</b> .....	26
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	26
2.	<i>Ecart d'acquisition</i> .....	27
3.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	28
4.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i> .....	29
5.	<i>Stock et en cours</i> .....	30
6.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i> .....	31
7.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i> .....	33
b.	<b>NOTES PASSIF</b> .....	34
1.	<i>Capital</i> .....	34
2.	<i>Provisions</i> .....	35
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i> .....	36
4.	<i>Autres passifs à court terme</i> .....	37
5.	<i>Impôts différés</i> .....	38
II.	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	39
a.	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b> .....	39
b.	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> .....	39
c.	<b>VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> .....	40
d.	<b>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</b> .....	40
e.	<b>CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> .....	41
f.	<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b> .....	42
III.	<b>Autres informations</b> .....	43

a.	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	43
b.	<b>OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN</b> .....	43
1.	<i>Engagements financiers</i> .....	43
2.	<i>Information sur les risques</i> .....	44
c.	<b>REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION</b> .....	44
d.	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	44

# 1- BILAN CONSOLIDE

## a. ACTIF

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé .....		1	1
Immobilisations incorporelles.....	I.a.1	12	18
Ecarts d'acquisition .....	I.a.2		31
Immobilisations corporelles .....	I.a.3	17 323	17 585
Immobilisations financières .....	I.a.4	10 959	268
Titres mis en équivalence .....	8	119	10 819
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>28 415</b>	<b>28 721</b>
Stocks et en-cours .....	I.a.5	19 283	24 486
Clients et comptes rattachés .....	I.a.6	16 905	31 119
Autres créances .....	I.a.6	11 553	7 621
Valeurs mobilières de placement .....	I.a.7	21 293	21 816
Disponibilités .....	I.a.7	34 951	31 711
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>103 984</b>	<b>116 754</b>
Comptes de régularisation .....		106	89
<b>Total Actif</b>		<b>132 505</b>	<b>145 564</b>

**b. PASSIF**

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€			
Capital .....	I.b.1	500	500
Primes liées au capital .....			
Réserves consolidées .....		54 818	46 815
Résultat de l'exercice .....	2-	1 973	8 008
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>4-</b>	<b>57 291</b>	<b>55 323</b>
Intérêts hors groupe .....		29 200	27 918
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		<b>29 200</b>	<b>27 918</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>I.b.2</b>	<b>1 560</b>	<b>2 009</b>
Dettes financières .....	I.b.3	6 331	5 248
Dettes d'exploitation .....	I.b.4	8 976	10 572
Autres dettes .....	I.b.4 et 5	15 388	17 406
Comptes de régularisation (PCA) .....	I.b.4	13 760	27 089
<b>Total Dettes</b>		<b>44 455</b>	<b>60 315</b>
<b>Total Passif</b>		<b>132 505</b>	<b>145 565</b>

## 2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2018-12	2017-12
En K€		12 mois	12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	<b>58 859</b>	<b>112 157</b>
.....			
Production stockée .....		(5 289)	(17 218)
Production immobilisée .....		0	0
Subventions d'exploitation .....		0	0
Transfert de charges .....		1 530	310
Autres produits d'exploitation .....		62	274
<b>Total Produits d'Exploitation .....</b>		<b>55 162</b>	<b>95 522</b>
Achats consommés .....		(24 718)	(51 767)
Autres charges d'exploitation .....		(7 988)	(10 704)
Impôts et taxes .....		(685)	(975)
Charges de personnel .....	II.b	(7 108)	(7 590)
Variations nettes des amortissements et provisions .	II.c	52	(2 012)
Autres charges .....		(16)	(2)
<b>Total Charges d'Exploitation .....</b>		<b>(40 464)</b>	<b>(73 049)</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>		<b>14 698</b>	<b>22 474</b>
<b>Résultat Financier</b>	II.d	<b>(776)</b>	<b>1 178</b>
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b>		<b>13 922</b>	<b>23 651</b>

<b>Résultat Exceptionnel</b>	II.e	<b>(667)</b>	<b>5 027</b>
Impôt sur les bénéfices .....	II.f	7 514	6 629
Impôts différés .....	II.f	(2 270)	2 199
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>8 012</b>	<b>19 850</b>
Dotation nette amort, écarts acq. ....		0	656
Quote-part de résultat des S.M.E. ....		33	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>8 045</b>	<b>20 507</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires .....	4-	(6 073)	(12 498)
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>1 972</b>	<b>8 009</b>
Résultat par action (en Euros) .....		39,4	160,2
Résultat dilué par action (en Euros) .....		39,4	160,2



### 3- FAITS MAJEURS

En 2017, SOPIC SAS a racheté ses propres actions (10.6% du capital) en vue d'une attribution d'actions gratuites (7.9% des actions rachetées en 2 phases) à son dirigeant (voir faits majeurs plaquette 2017).

En 2018, la première phase s'est déroulée attribuant ainsi 5% des actions. La provision antérieurement dotée a été reprise et un mali sur rachat d'actions propres a été comptabilisé dans les comptes de SOPIC SAS en charge exceptionnelle (voir point II.e).

Il subsiste dans les comptes une provision pour pallier la perte de ressource de la phase 2 de l'attribution d'AGA (provision 2018 = 337K€).

La société tête de groupe SOPIC INVESTISSEMENT a consenti trois promesses de cessions d'actions de SOPIC à ses dirigeants. Ces promesses ont produit leurs effets en mars 2019.

Ainsi, 17.5% des 69.6% détenus dans SOPIC ont été cédés faisant baisser le niveau de détention à 52.1% pour la prochaine consolidation.

Les sociétés SOPIC NORD, SOPIC OUEST et leurs filiales qui avaient déjà fait l'objet d'un changement de mode d'intégration en 2017 (passant d'une intégration globale à une mise en équivalence) ont été déconsolidées au 01/01/2018 (voir point 4.b.4).

Leurs valeurs d'équivalence ont été figées au 31.12.2017 pour une valeur globale de 10 713K€.

#### 4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

##### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

<b>Périmètre SOPIC INVESTISSEMENT CONSOLIDATION</b>							
	Siren	Siège social		2017		2018	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
<b>SOCIETE MERE</b>							
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100%
<b>SOCIETES D'EXPLOITATION</b>							
AEDIFIM	814504072	Immeuble Astria, lot 201, 5, rue Joseph Szydowski - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	34,82%	50,00%	34,82%
SOPIC FINANCES	827681735	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	90,02%	100,00%	90,02%
SOPIC	326768544	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	69,65%	69,65%	69,65%	69,65%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	100 rue du cheval blanc 59700 Marcq en Baeul	IG	50,80%	47,76%	50,80%	47,76%
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	41,00%	28,56%	41,00%	28,56%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	52,24%	75,00%	52,24%

<b>FILIALES SOPIC PARIS</b>							
146 BD DE CHANZY	488051574	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	91,00%	25,99%	91,00%	25,99%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	29,64%	45,50%	29,64%
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	50,00%	14,28%	50,00%	14,28%
BERGAMO	801658531	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
BOREAL	805317518	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
DIGITAL	802311241	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
LAKOTA	810727420	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
PARC (SNC DU)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
PLÉSSIS	844 767 418	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	83,00%	23,70%
RACINES CARRE	844220202	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	28,97%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	91,00%	25,99%	91,00%	25,99%
SANTEUIL 95	818464448	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	28,97%	100,00%	28,97%
SPI GENNEVILLIERS	834 071 045	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	40,85%	100,00%	40,85%

VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IP	50,00%	14,28%	50,00%	14,28%
<b>FILIALES SOPIC SUD OUEST</b>							
CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,41%	100,00%	52,41%
PALAIS (SNC DU)	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	95,00%	57,81%	95,00%	57,81%
PIC DU JER	798774980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,41%	100,00%	52,41%
<b>FILIALES SOPIC</b>							
CDV	490275276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	52,31%	81,00%	52,31%
ATOUT 15	495134777	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,26%	75,00%	52,24%
PATIO DE COMPTEROUX	801535584	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,41%	75,00%	52,24%
<b>FILIALES SOPIC INVESTISSEMENT</b>							
BRICOPIERRE	451086462	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
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%
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
REST HENIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
TREBAIL	481717080	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	50,90%	50,90%	50,90%
SOPIC NORD IMMOS	486685447	Rue de Marquette 59118 WAMBRECHL	MEC	40.8%	40.8%	40.8%	40.8%



REST MIN	491645537	5 Cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	41.39	40.87	41.39	40.87
<b>FILIALES SOPIC NORD INVESTISSEMENT</b>							
BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	38,14%	79,84%	38,14%
BAC JARDI	533474011	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,45%	80,50%	38,45%
BAC LIVRY	788501070	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	50,20%	23,88%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	38,45%	80,50%	38,45%
CHRONMONTI	539943373	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,98%	50,20%	23,98%
DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	34,87%	73,00%	34,87%
KIDLOMME-SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,98%	50,20%	23,98%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,83%	100,00%	47,83%
REST DENAIN	529130429	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,98%	50,20%	23,98%
SCHUMAN	494074578	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	47,70%	100,00%	47,70%
VAL DE SCARPE	494235823	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	47,00%	22,45%	47,00%	22,45%
<b>FILIALES VAL DE SCARPE</b>							
PORTE NORD	494074594	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,63%	100,00%	22,63%
PORTE ARRAS	494075039	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	22,63%	100,00%	22,63%
<b>FILIALES BAC BRICO</b>							
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	19,07%	50,00%	19,07%

<b>FILIALES AEDIFIM</b>							
<b>BIDEGAINA</b>	835 039 959	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>CENTRAL AVENUE</b>	823920319	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>DOMAINE ARTEMIS</b>	828232470	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>DOMAINE ARTZAINAK</b>	837967835	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	49,50%	34,82%
<b>GIZALDIA</b>	822459350	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>ITSAS GIROA</b>	833899727	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>L'ESSEN' CIEL</b>	844547075	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	0,00%	0,00%	49,50%	34,82%
<b>LE PREMIUM</b>	820118750	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>LES JARDINS DE L'ARENE</b>	821631926	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>LORATZEA</b>	840263412	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	0,00%	0,00%	49,50%	34,82%
<b>PAVILLON MILADY</b>	828237354	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	34,82%	49,50%	34,82%
<b>VILLA GARDENA</b>	844475053	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	49,50%	34,82%

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

Au cours de l'exercice, les sociétés suivantes ont été constituées (surlignées en bleu dans le périmètre):

- PLESSIS
- RACINE CARRE
- DOMAINE ARTZAINAK
- L'ESSEN'CIEL
- LORATZEA
- VILLA GARDENA

**2. Sorties de périmètre**

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

- ALEXIS (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- DE BEAUVOIR (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- LE PERREUX LIBERTE (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- LUMIERE (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- BORDASPI (déconsolidation suite à la liquidation) ;
- DU PLATEAU (déconsolidation suite à la liquidation) ;

**3. Variations de pourcentage de détention**

Pas de variation significative en 2018.

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

Suite au changement intervenu au 31.12.2017 sur les sociétés SOPIC NORD, SOPIC OUEST ainsi que leurs filiales respectives (passage d'IG à MEC), il a été décidé la déconsolidation des dites sociétés au 01.01.2018 suite à la confirmation de la perte d'unité dans les décisions.

Ainsi, à la valeur comptable des titres détenus chez SOPIC INVESTISSEMENT (pour AGORA) et SOPIC (pour SOPIC NORD, OUEST et leurs filiales) est substitué la part correspondant dans les capitaux propres figé à la dernière mise en équivalence soit celle du 31.12.2017.

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

### **a. MODALITES DE CONSOLIDATION**

#### **1. Dispositions réglementaires applicables**

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

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

Les états financiers sont présentés en K€uros.

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

#### **2. Périmètre de consolidation**

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

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

#### **3. Méthodes de consolidation**

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

#### **4. 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. *Ecart d'acquisition*

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

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

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

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

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

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

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

**b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION**

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

**1. Application des méthodes préférentielles**

<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.

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

### 4. Contrats de location-financement

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

### 5. Immobilisations financières

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

### 6. Stocks et travaux en cours

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

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



## 10. Provisions

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

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

## 11. Engagement de retraite

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

- Départ à l'initiative des salariés à 65 ans ;
- Turn-over : faible, 0% pour la catégorie cadre ;
- Table de mortalité : Insee TH 00-02 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 1.57% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

## 12. Impôt sur les bénéfices

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

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

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 28% au 31.12.2018.

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.



## 6- COMPARABILITE DES COMPTES

### a. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

NEANT

### b. INFORMATION PROFORMA

NEANT

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

**2018**

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

# I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE

## a. NOTES ACTIF

### 1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2017-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Frais d'établissement .....	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche .....	0	0	0	0	0	0
Droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires .	37	3	(5)	0	0	35
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>37</b>	<b>3</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

Variations des amortissements	2017-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(19)	(4)	1	0	0	(23)
Amt/Dép. droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(19)</b>	<b>(5)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>18</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

**2. Ecart d'acquisition**

Les écarts d'acquisition au 31.12.2018 se présentent de la façon suivante :

Variations des valeurs brutes	2017-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Ecart d'acquisition .....	116	0	- 38	-	-	78
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>- 38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78</b>

Variations des amortissements	2017-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Amt/Pertes val. écart d'acquisition ..	(86)	0	-	8	-	(78)
<b>Total amortissements</b>	<b>(86)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>7,66</b>	<b>-</b>	<b>(78)</b>
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>- 38</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2018 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2018-12			2017-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
SOPIC NORD	0	0	0	0	0	0
MEC AGORA	0	0	0	38	(8)	31
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>(78)</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>(86)</b>	<b>31</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2018-12			2017-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	727	(727)	-	727	(727)	-
<b>Total</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>

**3. Immobilisations corporelles**

Variations des valeurs brutes	2017-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Terrains .....	12 222	0	0	0	0	12 222
Constructions .....	10 686	4	0	0	0	10 690
Installations tech, matériel & outillage .....	4	0	0	0	0	4
Autres immobilisations corporelles .....	1 189	250	(25)	0	0	1 414
Immobilisations corporelles en cours .....	443	0	0	0	0	443
Avances et acomptes s/immo. corp. ....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>24 544</b>	<b>254</b>	<b>(25)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 773</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	2017-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains .....	(100)	0	0	0	0	(100)
Amt/Dép. constructions .....	(6 135)	(412)	0	0	0	(6 548)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil. .....	(3)	(0)	0	0	(1)	(4)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. .....	(577)	(75)	18	0	1	(634)
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>(6 959)</b>	<b>(510)</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7 451)</b>
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(985)</i>	<i>(47)</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(1 032)</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>17 585</b>	<b>(255)</b>	<b>(7)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 322</b>

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

##### i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2017-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Titres de participation .....	1	0	0	10 713	0	10 714
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 .....	337	462	(459)	0	15	354
Actions propres .....	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances .....	11	26	(22)	0	0	14
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>349</b>	<b>487</b>	<b>(481)</b>	<b>10 713</b>	<b>15</b>	<b>11 083</b>
Variations des amortissements	2017-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2018-12
En K€						
Dépréciations des titres .....	0	0	0	0	0	0
Dép autres créances ratt participat. - non courant ..	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant .....	(81)	(124)	81	0	0	(124)
<b>Total amortissements</b>	<b>(81)</b>	<b>(124)</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(124)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>268</b>	<b>364</b>	<b>(400)</b>	<b>10 713</b>	<b>15</b>	<b>10 960</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%	0,01
Brico Loisir .....	100,00%	0,01
Lamothe 3A .....	50,00%	0,25
Crédit Agricole .....	N/D	0,75
<b>Total</b>		<b>1</b>

Persan brico SCI, persan loisir SCI et Lamothe 3A SCCV ne sont pas consolidées au 31.12.2018 car elles n'ont pas d'activité.

## iii. Titres mis en équivalence

TITRES MIS EN EQUIVALENCE	Ouverture	Dividendes	Résultat	Autres	Clôture
En K€					
Titres Mis en Equivalence .....	10 819	0	33	(10 713)	119
<b>Titres MEE</b>	<b>10 819</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>(10 713)</b>	<b>119</b>

Les titres mis en équivalence correspondent à SOPIC NORD IMMO pour 100K€ et REST MIN pour 19K€.

 5. *Stock et en cours*

STOCKS ET EN-COURS	2018-12			2017-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production .....	11 448	(6)	11 442	20 277	0	20 277
Réserves foncières .....	3 445	0	3 445	2 664	(220)	2 444
Stocks - produits finis et intermédiaires	4 530	(135)	4 396	1 765		1 765
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>19 423</b>	<b>(141)</b>	<b>19 283</b>	<b>24 706</b>	<b>(220)</b>	<b>24 486</b>

6. *Clients et comptes rattachés et autres créances*

CREANCES D'EXPLOITATION	2018-12		2017-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés .....	17 299	(394)	16 905	31 119
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>17 299</b>	<b>(394)</b>	<b>16 905</b>	<b>31 119</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	90	0	90	382
Créances sur personnel & org. sociaux .....	0	0	0	1
Créances fiscales - hors IS - courant .....	2 577	0	2 577	2 486
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	845	0	845	1 545
Impôts différés - actif .....	1 271	0	1 271	983
Comptes courants - actif .....	3 238	0	3 238	2 033
Autres créances .....	3 479	(13)	3 467	192
<b>Autres créances</b>	<b>11 565</b>	<b>(13)</b>	<b>11 551</b>	<b>7 621</b>
Charges constatées d'avance .....	106	0	106	89
Frais d'émission d'emprunt - non courant .....	0	0	0	0
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>106</b>	<b>89</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>28 970</b>	<b>(407)</b>	<b>28 561</b>	<b>38 829</b>

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

CREANCES D'EXPLOITATION	2018-12	< N+1	de N+2 à N+5	> N+5	2017-12
En K€					
Prêts, cautionnements et autres créances .....	14	0	14	0	11
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
Clients et comptes rattachés .....	17 299	17 299	0	0	31 546
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>17 299</b>	<b>17 299</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 546</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	90	90	0	0	382
Créances sur personnel & org. sociaux .....	0	0	0	0	1
Créances fiscales - hors IS .....	2 577	2 577	0	0	2 486
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	845	845	0	0	1 545
Impôts différés - actif .....	1 271	1 271	0	0	983
Comptes courants - actif .....	3 238	3 238	0	0	2 033
Autres créances .....	3 479	3 479	0	0	204
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>11 565</b>	<b>11 565</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>7 634</b>
Charges constatées d'avance .....	106	106	0	0	89
Charges à répartir .....	0	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>28 985</b>	<b>28 970</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>39 280</b>

**7. Valeurs mobilières de placement et disponibilités**

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
VMP - Equivalents de trésorerie .....	18 038	16 750
Actions propres .....	843	2 293
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie .....	2 509	2 967
Disponibilités .....	34 854	31 519
<b>Trésorerie active</b>	<b>56 244</b>	<b>53 529</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	4 291	3 171
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	2
<b>Trésorerie passive</b>	<b>4 291</b>	<b>3 173</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>51 953</b>	<b>50 357</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 2017-12</b>	<b>500</b>	<b>46 153</b>	<b>4 660</b>	<b>51 311</b>
Affectation du résultat .....	0	4 660	(4 660)	0
Dividendes versés .....	0	(3 999)	0	(3 999)
Augmentation de capital .....	0	(0)	0	(0)
Variation des taux de change .....	0	0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	8 008	8 008
Autres mouvements .....	0	0	0	0
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2018-12</b>	<b>500</b>	<b>46 814</b>	<b>8 008</b>	<b>55 321</b>
Affectation du résultat .....	0	8 008	(8 008)	0
Dividendes versés .....	0	(0)	0	(0)
Augmentation de capital .....	0	0	0	0
Variation des taux de change .....	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	1 974	1 974
Autres mouvements .....	0	(4)	0	(4)
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2018-12</b>	<b>500</b>	<b>54 818</b>	<b>1 974</b>	<b>57 290</b>

Au 31 décembre 2018, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros.

2. Provisions

PROVISIONS R&C	2017-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2018-12
En K€							
Provisions pour charges .....	1 212	534	0	(1 212)	0	0	534
Provisions pour pensions et retraites .....	18	6	0	(18)	0	0	6
Provisions pour litiges .....	779	1 021	0	(779)	0	0	1 021
Autres provisions pour risques .....	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>2 009</b>	<b>1 560</b>	<b>0</b>	<b>(2 009)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 560</b>
Ecarts d'acquisition passif .....	727	0	0	0	0	0	727
Reprises/ écarts d'acquisition .....	(727)	0	0	0	0	0	(727)
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>2 009</b>	<b>1 560</b>	<b>0</b>	<b>(2 009)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 560</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2018 a été estimé à 436K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 552K€. Cependant, sur certaines entités, le montant externalisé ne suffit pas à couvrir l'engagement. Une provision a été constatée à hauteur de 6K€.

**3. Emprunts et dettes financières**

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2018 peuvent s'analyser de la façon suivante :

<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>2017-12</b>	<b>Aug,</b>	<b>Dim,</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>Autres</b>	<b>2018-12</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 .....	1 268	0	(558)	0	0	710
Dépôts de garantie reçus des clients .....	805	556	(33)	0	0	1 328
Autres emprunts et dettes assimilées .....	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts .....	4	0	(1)	0	0	3
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>2 076</b>	<b>556</b>	<b>(592)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 042</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	3 171	1 118	0	0	(0)	4 289
Concours bancaires (financement terrain) .....	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	2	(2)		0	0	0
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>3 172</b>	<b>1 116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>4 289</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>5 248</b>	<b>1 672</b>	<b>(592)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>6 331</b>

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

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

<b>ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>2018-12</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit .....	710	359	351	
Dépôts de garantie reçus des clients .....	1 328	0	1 328	
Intérêts courus sur emprunt .....	3	3	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	4 289	4 289	0	0
Concours bancaires (financement terrain) .....	0	0	0	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>6 331</b>	<b>4 651</b>	<b>1 679</b>	<b>0</b>

4. *Autres passifs à court terme*

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En K€		
Fournisseurs .....	8 976	10 572
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>8 976</b>	<b>10 572</b>
Dettes sociales .....	1 798	2 097
Dettes fiscales .....	7 848	6 601
Impôts différés passif .....	859	2 859
Comptes courants - passif .....	3 105	2 435
Autres dettes .....	1 779	3 415
<b>Autres dettes</b>	<b>15 388</b>	<b>17 406</b>
Produits constatés d'avance .....	13 760	27 089
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>13 760</b>	<b>27 089</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>38 124</b>	<b>55 067</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 2 813K€ à de la TVA ou de la CET et pour 5 035K€ 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 2018, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

<b>VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>2018-12</b>	<b>2017-12</b>
En Euros		
Données de liasse .....	0	0
Autres retraitements .....	(80)	49
Différences temporaires .....	(215)	(2 402)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations .....	66	74
Elimination Résultats internes .....	263	269
Activation (limitation) d'impôts différés .....	379	134
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>412</b>	<b>(1 876)</b>
Actifs d'impôts différés .....	1 271	983
Passifs d'impôts différés .....	(859)	(2 859)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>412</b>	<b>(1 876)</b>

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

### a. CHIFFRE D'AFFAIRES

REPARTITION PAR ACTIVITE	2018-12	2017-12
En K€		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé .....</b>	<b>58 859</b>	<b>112 157</b>
Commerce .....	4 509	29 981
Logement .....	32 520	51 764
Foncières .....	5 109	5 616
Bureau .....	15 362	23 610
Holding .....	1 359	1 186
<b>Total par activité</b>	<b>58 859</b>	<b>112 157</b>

### b. CHARGES DE PERSONNEL

CHARGES DE PERSONNEL	2018-12	2017-12
Rémunérations du personnel .....	-4 387	-4 130
Charges de sécurité soc. et de prévoyance .....	-2 762	-3 480
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	41	20
<b>Charges de personnel</b>	<b>(7 108)</b>	<b>(7 590)</b>

En 2017, figurait dans les charges de personnel, une provision suite à l'attribution d'action gratuite au président de SOPIC (montant de 1 015K€).

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

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2018-12	2017-12
Cadres .....	24	23
Agents de maîtrise et techniciens .....	-	-
Employés .....	8	10
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>32</b>	<b>33</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 5 cadres et 5 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

**c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

	2018-12	2017-12
Dotations aux amort./Dép.immo. ....	(514)	(579)
Var.nette des dép. actif circulant .....	118	34
Var. nette des provisions .....	449	(1 466)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>52</b>	<b>(2 012)</b>

**d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS**

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	2018-12	2017-12
En K€		
Chargés d'intérêts .....	(47)	(439)
Pertes de change .....	0	(38)
Charge fi./vente investisseurs .....		0
Autres charges financières .....	(355)	(335)
Charges de fusion .....	0	56
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP ....	(300)	(93)
Autres charges financières sur équiv.de trésorerie .....		
<b>Total charges financières</b>	<b>(702)</b>	<b>(849)</b>
Revenus actifs financ. ....	0	0
Autres produits financiers .....	0	0
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV .....	360	561
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP .....	376	441
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP .....	360	891
<b>Total produits financiers</b>	<b>1 096</b>	<b>1 893</b>
Dot./dép des VMP .....	(2 599)	(1 429)
Rep./provisions financières .....	0	0
Rep./dép. des VMP .....	1 429	1 562
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>(1 171)</b>	<b>133</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>(776)</b>	<b>1 178</b>



**f. IMPOT SUR LES BENEFICES**

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>2018-12</b>
En Euros	
Charge / (produit d'impôt courant) .....	7 514
Charge / (produit d'impôt différé) .....	(2 270)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>5 243</b>
<b>PREUVE D'IMPOT</b>	
En Euros	
Résultat consolidé net d'impôt .....	8 028
Charge / Produit d'impôt .....	5 243
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>13 272</b>
Taux d'impôt théorique .....	28,00%
Impôt théorique calculé .....	3 716
<b>Impacts</b>	
.....	
Incidence des différences permanentes .....	180
Retraitements sans Impôts .....	6
Incidence des différences et variations de Taux .....	1 351
Quote-part d'impôt sur sociétés translucides non comptabilisée (Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation ....	(332)
Autres .....	335
	(14)
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>5 243</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>2018-12</b>
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt .....	710
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>710</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>2018-12</b>
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation .....	2 489
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>2 489</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. Il en est de même pour les garanties de paiement.

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

## 2. Information sur les risques

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

### c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

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

### d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des commissaires aux comptes	PWC	Franck Enjume
En K€		
Certification des comptes .....	64	29,5
Autres missions .....	0	0
<b>Total Honoraires par CAC</b>	<b>64</b>	<b>29,5</b>
<b>Total Honoraires des CAC</b>	<b>93,5</b>	