

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 14/11/2022 sous le numéro de dépôt 4649

*Copie certifiée
conforme à l'original*

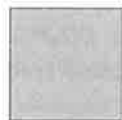
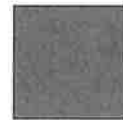
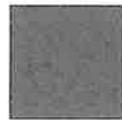


Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2021



Bilan



Bilan Actif

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	550 600		550 600	550 600
Constructions	980 195	301 105	679 090	712 075
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	1 530 795	301 105	1 229 690	1 262 675
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	767 008		767 008	967 142
Créances rattachées à des participations	127 809		127 809	135 783
Autres titres immobilisés	359 449	141 071	218 378	173 734
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	1 254 265	141 071	1 113 194	1 276 659
ACTIF IMMOBILISÉ	2 785 060	442 176	2 342 884	2 539 334
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				500
Créances clients et comptes rattachés	68 579		68 579	
Autres créances	10 089 827		10 089 827	10 765 715
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	10 158 405		10 158 405	10 766 215
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	10 290 077	1 271 274	9 018 803	21 231 039
Disponibilités	14 521 520		14 521 520	4 688 898
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	24 811 597	1 271 274	23 540 323	25 919 937
ACTIF CIRCULANT	34 970 002	1 271 274	33 698 728	36 686 152
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	37 755 063	1 713 450	36 041 612	39 225 487

Bilan Passif

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

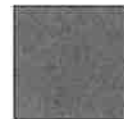
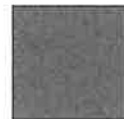
Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 27/06/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 500 000	500 000	500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	50 000	50 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 604 445	4 331 051
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	1 978 828	8 473 394
TOTAL situation nette :	14 133 273	13 354 445
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	563 227	523 839
CAPITAUX PROPRES	14 696 499	13 878 284
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	100	9 932
TOTAL dettes financières :	100	9 932
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	89 292	83 614
Dettes fiscales et sociales	209 411	8 916
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	21 000 000	25 200 160
TOTAL dettes diverses :	21 298 702	25 292 690
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	46 311	44 582
DETTES	21 345 113	25 347 203
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	36 041 612	39 225 487

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	238 686		238 686	265 729
Chiffres d'affaires nets	238 686		238 686	265 729
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits			8 597	1
PRODUITS D'EXPLOITATION			247 283	265 729
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			226 914	244 111
TOTAL charges externes :			226 914	244 111
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			36 209	64 508
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			32 985	32 985
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			32 985	32 985
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1	87
CHARGES D'EXPLOITATION			296 109	341 691
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(48 826)	(75 962)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(48 826)	(75 962)
Bénéfice attribué ou perte transférée	127 809	135 783
Perte supportée ou bénéfice transféré	100	993
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	301 974	6 515 119
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		57 834
Autres intérêts et produits assimilés	461 107	330 733
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 203 584	1 353 392
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	938 248	330 835
	3 904 913	8 587 912
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 412 345	2 203 584
Intérêts et charges assimilées	0	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	241 552	444 833
	1 653 897	2 648 417
RÉSULTAT FINANCIER	2 251 015	5 939 496
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 329 898	5 998 324
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	278 028	3 356 991
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	278 028	3 356 991
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	200 160	12 631
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	39 388	39 388
	239 548	52 019
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	38 480	3 304 972
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	389 550	829 902
TOTAL DES PRODUITS	4 558 031	12 346 415
TOTAL DES CHARGES	2 579 204	3 873 021
BÉNÉFICE OU PERTE	1 978 828	8 473 394

Annexe



Règles et Méthodes Comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes sont établis conformément au PCG 2014 (Règlement ANC N°2016-07 du 4 novembre 2016).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles .

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les amortissements ont été calculés en fonction des durées d'utilisation estimées des biens et suivant le mode linéaire. Les principales durées d'amortissement sont les suivantes :

- | | |
|-----------------|--------------|
| - Constructions | 10 et 50 ans |
|-----------------|--------------|

b) Immobilisations financières.

Les immobilisations financières comprennent les titres de participations, prêts, dépôts et cautionnements versés.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. A toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entreprise accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquiescer (conformément au PCG, art. 221-3 du code de commerce). Lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La quote-part de résultat acquis auprès des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu et non encore perçu a été comptabilisée dans les comptes 268 ou 178.

La remontée des résultats de ces sociétés émane selon le cas, soit des clauses de remontée automatique mentionnées dans les statuts, soit des décisions prises par l'assemblée générale.

Des parts de FCPR sont comptabilisées pour 359 K€ conformément au PCG. La valeur d'entrée est égale au coût d'acquisition. Une dépréciation est réalisée dans le cas où la valeur actuelle devient inférieure à la valeur historique.

c) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

d) Valeur Mobilière de Placement

Les valeurs mobilières de placements sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition historique hors frais et taxes. Elles font l'objet d'une provision pour dépréciation, dans le cas où la valeur de réalisation à la clôture, généralement déterminée par référence à un cours de bourse ou à la valeur de la part est inférieure au coût d'acquisition.

e) Provision pour risques et Charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées à chaque clôture et font l'objet d'une reprise lors de l'utilisation (comptabilisation des charges correspondantes) ou de la disparition du risque initialement identifié.

f) Prise en compte des opérations faites en communs :

Les résultats des sociétés transparentes fiscalement sont comptabilisés en compte 755 ou 655.

Les résultats des SNC et des SCI clôturant le 31/12 : ces sociétés disposent dans leur statut d'une clause de remontée automatique des résultats : ce sont les résultats de l'année en-cours qui remontent dans les comptes de la sociétés.

g) Faits marquants de l'exercice :

Dans l'ensemble, la crise sanitaire a occasionné un ralentissement d'activité sur 2021 et un décalage sur les exercices à venir.

En terme de positionnement et de marché, cette crise nous a confortés sur notre stratégie de développement sur la promotion logement et d'un positionnement très prudent sur nos marchés historiques de l'immobilier commercial et tertiaire.

A la date d'arrêté des comptes, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

h) Evènements postérieurs à la clôture :

Une réorganisation capitalistique de la société s'est déroulée en juin 2022 avec le départ à la retraite d'un des deux actionnaires fondateurs.

Cette opération s'est traduite par une réduction de capital (rachat de titres de l'actionnaire sortant) et par le rachat des participations minoritaires qu'il détenait dans SOPIC et SOPIC PARIS.

Ces opérations se sont réalisées pour partie sur fonds propres et pour partie par le biais du refinancement d'un actif immobilier de placement détenu par une filiale de SOPIC INVESTISSEMENT.

Cette opération ne remet pas en cause la continuité des opérations de la société et du groupe.

Etat libre

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

Le montant des honoraires 2021 de commissariat aux comptes s'élève à 10 440€ TTC pour le cabinet PKF Arsilon Commissariat aux Comptes et 10 440€ TTC pour Franck ENJUMET.

Immobilisations

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 27/06/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	550 600		
Constructions sur sol propre	980 195		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 530 795		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	1 102 924		127 835
Autres titres immobilisés	336 210		26 923
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :	1 439 134		154 758
TOTAL GÉNÉRAL	2 969 929		154 758

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			550 600	
Constructions sur sol propre			980 195	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			1 530 795	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		335 943	894 816	
Autres titres immobilisés		3 684	359 449	
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :		339 627	1 254 265	
TOTAL GÉNÉRAL		339 627	2 785 060	

Amortissements

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 27/06/22

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	268 120	32 985		301 105
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	268 120	32 985		301 105
TOTAL GÉNÉRAL	268 120	32 985		301 105

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	32 985		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	32 985		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	32 985		

Amortissements (suite)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
 Edition du 27/06/22
 Devise d'édition EURO

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre	39 388	
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL immobilisations corporelles :	39 388	
Frais d'acquisition de titres de participations		
TOTAL GÉNÉRAL	39 388	

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 27/06/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	523 839	39 388		563 227
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	523 839	39 388		563 227

Provisions pour litiges				
Prov. pour garant. données aux clients				
Prov. pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Prov. pour pensions et obligat. simil.				
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immo.				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles				
Prov. sur immobilisations corporelles				
Prov. sur immo. titres mis en équival.				
Prov. sur immo. titres de participation				
Prov. sur autres immo. financières	162 475	141 071	162 475	141 071
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	2 041 108	1 271 274	2 041 108	1 271 274
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	2 203 584	1 412 345	2 203 584	1 412 345

TOTAL GÉNÉRAL	2 727 422	1 451 733	2 203 584	1 975 572
----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	127 809	127 809	
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	127 809	127 809	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	68 579	68 579	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéficies			
État - Taxe sur la valeur ajoutée			
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	5 885 827	5 885 827	
Débiteurs divers	4 204 000	590 000	3 614 000
TOTAL de l'actif circulant :	10 158 405	6 544 405	3 614 000
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE			
TOTAL GÉNÉRAL	10 286 214	6 672 214	3 614 000

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Après des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	100	100		
Fournisseurs et comptes rattachés	89 292	89 292		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéficies	189 550	189 550		
Taxe sur la valeur ajoutée	19 861	19 861		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	21 000 000	4 200 000	16 800 000	
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	46 311	46 311		
TOTAL GÉNÉRAL	21 345 113	4 545 113	16 800 000	

Charges à Payer

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 27/06/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	100
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 275
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
TOTAL	67 375

Produits à Recevoir

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	127 809
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	13 006
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	6 707
TOTAL	147 521

Charges et Produits Constatés d'Avance

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation		46 311
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL		46 311

Composition du Capital Social

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	28600	17,48
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	28600	17,48

La variation des capitaux propres entre l'année N et N-1 correspond à la distribution de dividendes pour un montant de 1 200 000€.

Tableau de variation des capitaux propres

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
 Edition du 27/06/22
 Devise d'édition EURO

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	500 000			500 000
Primes liées au capital social				
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	50 000			50 000
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	4 331 051	7 273 394		11 604 445
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	8 473 394	1 978 828	8 473 394	1 978 828
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	523 839	39 388		563 227
TOTAL	13 878 284	9 291 610	8 473 394	14 696 500

Valeur Estimative du Portefeuille de "TIAP"

EXERCICE	1/1/2021		12/31/2021		
	VB Comptable	VNC	Valeur estimative	VNC	Valeur estimative
Décomposition de la valeur estimative					
Fraction du portefeuille évaluées :					
- Au coût de revient					
- Au cours de bourse					
- D'après la situation nette	336,210	173,475	246,867	359,449	226,036
- D'après la situation nette réestimée					
- D'après une valeur de rendement ou de rentabilité					
- D'après d'autres méthodes					
Valeur estimative du portefeuille	336,210	173,475	246,867	359,449	226,036

Ventilation du Chiffre d'Affaires Net

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ	Montant
Locations	178 326
Refacturations Intra-groupe	60 360

TOTAL	238 686
--------------	----------------

RÉPARTITION PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE	Montant
FRANCE	238 686

TOTAL	238 686
--------------	----------------

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	2 329 898	383 221
Résultat exceptionnel (hors participation)	38 480	6 329
Résultat comptable (hors participation)	2 368 378	389 550

Détail des Produits Financiers et Charges Financières

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
 Edition du 27/06/22
 Devise d'édition EURO

PRODUITS FINANCIERS	Montant	Imputé au compte
Dividendes	301 974	761100
Revenus des VMP	286 819	764301-764495
Produits sur cession de VMP	938 248	767000
Autres produits financiers	113 408	768-768100-768
Intérêts des comptes courants	60 879	768500
Reprises sur provisions financières 786600	2 203 584	
TOTAL	3 904 913	

CHARGES FINANCIERES	Montant	Imputé au compte
Charges nettes sur cession de VMP	241 552	667100
Dotations aux dépréciations des éléments financiers	1 412 345	686600
TOTAL	1 653 897	

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 27/06/22
Devise d'édition EURO

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
Cessions titres de participation	278 028	775600

TOTAL	278 028	
--------------	----------------	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
VNC Titres de participations	200 160	675600
Amortissement dérogatoire	39 388	687250

TOTAL	239 548	
--------------	----------------	--

Liste des Filiales et Participations

Période du 01/01/21 au 31/12/21

SOPIC INVESTISSEMENT SAS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu)				
SAS SOPIC	587,568	26,737,929	52.13%	-943,955
SC SOPIC FINANCES	2,432	1,913,362	67.11%	12,599
SCI CORINA	1,000	97,233	75.00%	97,233
SCI PAU HAMEAU	1,000	71,371	75.00%	71,371
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
SARL SOPIC NORD INVESTISSEMENT	4,064	-1,264,933	40.16%	1,018,959

S.O.P.I.C. INVESTISSEMENT
Société par actions simplifiée
Au capital de 500 000 euros
Siège Social : 5, cours Gambetta- 65000 Tarbes
R.C.S. Tarbes : 378 653 885

**RAPPORT DE GESTION DU GROUPE
DU CONSEIL DE DIRECTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2022**

Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre Société à l'effet de vous demander d'approuver les comptes consolidés du Groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

1. ACTIVITE DU GROUPE SUR L'EXERCICE

Le CA consolidé du Groupe constaté à l'avancement atteint 31,7 Me pour l'exercice 2021 contre 22,7 Me en 2020.

Le Groupe poursuit sa stratégie de développement initiée en 2019 avec ses nouvelles implantations sur l'arc ouest de la France (Rennes, Bordeaux, Toulouse) et sur la région Rhône-Alpes. Sur ces régions et aussi sur l'Ile-de-France, l'accent a été mis en 2021 sur la prospection foncière avec un développement s'effectuant majoritairement en secteur diffus. Cet investissement nous a permis d'engranger des maîtrises foncières sous la forme de promesses de ventes avec l'objectif d'assurer pour les années à venir un fonds d'activité récurrent en production de Logements neufs.

Compte tenu des délais de montage d'opérations et aussi de la crise sanitaire qui a généré des décalages de programmation, l'activité opérationnelle et les chantiers en cours ne sont pas encore suffisants pour venir équilibrer le résultat d'exploitation de 2021 qui présente une perte de 1.3 Me.

La part de charges d'exploitation, constituée de frais généraux (masse salariale et annexes), engagée sur l'exercice et relevant de dépenses d'investissement sur notre développement est estimé à environ 3.7 Me sur l'exercice. Retraité de ces frais de développement le résultat d'exploitation consolidé s'élève environ à 2 500 Ke (soit 8% de rentabilité sur le CA HT).

A noter le dynamisme de notre filiale Aedifim (pris à 50% en intégration proportionnelle) au Pays basque qui nous a permis de réaliser près de la moitié de notre volume d'affaires en consolidation.

Les résultats financiers, compte tenu d'une année assez exceptionnelle sur les placements diversifiés de la société, permettent de dégager un « résultat net part du Groupe » bénéficiaire de 1.4 Me sur 2021.

En ce qui concerne les services supports, nous préparons l'avenir et le surcroît d'activités :

=> renforcement des équipes : comptable, juridique et informatique

=> développement des outils : livraison d'un ERP comptable en janvier 2021, déploiement d'un outil de gestion prévisionnel de trésorerie, lancement d'un outil de GED au 1^{er} trimestre 2022, politique en terme de cyber sécurité et préparation du développement d'un outil métier pour fin 2022-début 2023.

Enfin, nous construisons nos nouveaux bureaux pour le siège social de Tarbes, l'immeuble fait une surface de 1 000 m² sdp environ, la moitié sera vendue et nous conserverons l'autre partie. L'opération est portée par la SNC PIC DU JER, l'investissement résiduel sera de 1.5 Me environ, nous avons contracté un prêt moyen terme de 1 Me. Un bail sera régularisé entre la SNC et SOPIC. La livraison est prévue pour l'été 2022, Lina Ghotmeh est l'architecte du projet.

AUTRES FAITS MARQUANTS :

- CRISE SANITAIRE

Dans l'ensemble, la crise sanitaire a essentiellement occasionné un ralentissement d'activité sur 2020 et 2021 et un décalage sur les exercices à venir. L'activité de développement a été la plus touchée : ralentissement de l'instruction des autorisations administratives, prospection de nouvelles affaires rendue difficile...

La commercialisation de programmes a pu être suspendue (programme de Logement du Plessis Robinson), la réalisation d'opérations de bureaux décalée ou remise en cause (Bagnolet – SNC B14 voir ci-dessous).

En termes de positionnement et de marché, cette crise nous a conforté sur notre stratégie de développement sur la promotion logement et d'un positionnement très prudent sur nos marchés historiques de l'immobilier commercial et tertiaire.

Dans le cadre des mesures exceptionnelles mises en place par le gouvernement pour faire face aux conséquences de la crise, la Société a obtenu un PGE de 9 millions d'Euros, nous avons opté pour amortir ce prêt sur 4 ans (de 2023 à 2026) après un différé d'un an en capital.

1.1. Exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe ventilé par grande activité Logements / Commerces / Bureaux se présente comme suit :

- **Immobilier de Logements : CA de 19,9 Me HT dont 15 Me au Sud-Aquitaine avec notre filiale AEDIFIM (constaté pour notre quote-part à 50% en IP) et 4,9 Me en Ile-de-France**

Les opérations principales sont les suivantes :

Activité de notre filiale SOPIC PARIS : 4,9 Me HT

- SNC SANNOIS LES LOGES (91% de SP) : à Sannois dans le Val d'Oise, Sopic Paris a livré une opération de Logements qui propose 69 logements en accession à la propriété. Au rez-de-chaussée, un espace commercial d'une surface de 1 000 m² accueille 4 commerces (dont un magasin alimentaire, une boulangerie, de la restauration), le tout a été loué et vendu à investisseur. Le CA total s'élève à 15,8 Me HT, dont 4,2 Me constatés à l'avancement en 2021 pour la part Logement et 3,2 Me pour la part commerce, l'opération a été livrée fin mai 2021.
- SNC PLESSIS 14 : L'opération prévoit la réalisation de 95 logements en accession libre pour un CA prévisionnel de 38 Me HT.
Nous avons acheté le foncier début 2021 après obtention d'un PC définitif au prix de 11.3 Me (porté en stock). Un crédit promoteur de 10.2 Me nous a été délivré.
Sur un plan commercial et sur l'environnement du projet, la première mise en commercialisation est arrivée au mauvais moment avec la crise sanitaire, le dossier a aussi souffert de l'environnement car les acquéreurs devaient se projeter sur un secteur en devenir. Nous avons toutefois une « bonne nouvelle » avec des nouveaux programmes et une forte concurrence qui arrive autour de notre projet qui devrait dynamiser la commercialisation. L'objectif est de démarrer désormais la démolition et les travaux en octobre 2022.

Activité de notre filiale AEDIFIM (50%) au Sud-Aquitaine : 15 Me HT

3 opérations ont été livrées en 2020 (département 64) :

- SCCV GARDENIA : Réalisation de 12 logements à Anglet pour un CA 2021 de 0,4 Me
- SCCV KARRKA LANDA : Réalisation de 43 logements + lotissement à Espelette pour un CA 2021 de 1,7 Me
- SCCV HERRIXKA BERRI : Réalisation de 52 logements + lotissement à Larressore pour un CA de 2,1 Me HT

4 autres opérations étaient en commercialisation et en chantier sur 2021 :

- SNC RIVES DU LAC : réalisation à Ondres d'une résidence Senior « L'Agora » de 72 appartements + un ensemble collectif « L'orée » de 30 appartements + 7 villas individuelles de 4 et 5 pièces. Deux assiettes foncières sont cédées à des opérateurs de logements sociaux. L'opération devrait représenter plus de 22 ME de CA HT. La Livraison est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2022. Le CA 2021 en IP représente 5 Me.
- SCCV "L'ESSEN CIEL" : 14 logements au cœur de Bayonne – Livraison 2e trimestre 2022. Le CA 2021 en IP est de 1,3 Me.
- SCCV RENAISSANCE : 12 logements à Anglet - Livraison Juin 2022. Le CA 2021 en IP est de 1,5 Me.
- SCCV GAILURA : Réalisation de 45 logements à ST Pierre d'Irube – Livré en avril 2022. Le CA 2021 en IP est de 2,7 Me.

➤ Immobilier tertiaire - bureaux : pas de CA en 2021

Nous restons prudents sur le marché de bureaux, nous portons néanmoins un foncier très bien placé sur l'Ile-de-France :

SNC B14 :

Nous avons acheté une première emprise foncière le 13/05/2019 au prix de 5.2 Me (porté en stock) et nous sommes sous promesse de vente sur l'emprise foncière voisine. La première acquisition a été financée par un prêt in fine de 5 Me.

Le projet se situe à proximité immédiate du Boulevard Périphérique parisien au début de l'Avenue de la République qui permet de relier le 20^{ème} arrondissement à Bagnolet (93) et qui marque ainsi l'entrée de la ville.

Notre projet initial prévoit la construction d'environ 30 000 m² sdp de bureaux répartis sur 1 bâtiment comprenant 8 étages et 3 niveaux de sous-sol.

Après deux années difficiles liées à l'épidémie de Covid-19 et au développement accéléré du télétravail qui ont vidé une partie des bureaux franciliens, le taux de vacance sur les bureaux est aujourd'hui particulièrement élevé sur l'Ile-de-France. Nous n'engagerons pas aujourd'hui les études nécessaires au dépôt d'un permis de construire sans sortie commerciale préalablement identifiée.

Nous restons à l'écoute du marché si une opportunité de demande placée en bureaux se présente (transfert d'un siège, fusion, réorganisation d'un Groupe, ...). Mais surtout, en parallèle, nous étudions toutes les pistes alternatives à une opération de bureaux pour reconvertir le site sans attendre un changement de cycle sur le marché des bureaux.

Dans l'attente, nous communiquons sur une opération « d'urbanisme transitoire » : nous avons confié dans le cadre d'un mécénat, à une association l'exploitation temporaire de nos locaux : accueil d'associations, espaces culturels, etc...

➤ Immobilier commercial : CA de 9,9 Me HT

Le CA a été réalisé pour l'essentiel par notre filiale SOPIC PARIS :

- SNC CERGY LINANDES :
SOPIC PARIS a livré un pôle de loisirs (trampolines, escalade, Virtual Game, Escape Game) et de restauration sur environ 3 500 m² de surface de plancher pour un CA de 6,5 Me HT, contribution de 5,2 Me sur 2021 à l'avancement. L'ensemble a été vendu en bloc à investisseur.

Le reste du CA commercial concerne le pied d'immeuble de Sannois (voir ci-dessus) ainsi que la cession de stocks fonciers sur une queue d'opération réalisée à St Doullard (Agglomération de Bourges).

1.2. « Foncières »

Le CA constitué des loyers récurrents des actifs restant en portefeuille représente 2 Me HT sur 2021.

Nous détenons pour mémoire :

Dans SOPIC INVESTISSEMENT :

- nos bureaux Parisiens (loyers 185 Ke HT/an)
- des participations à 75% dans deux SCI détenant des actifs commerciaux à Pau et Tarbes (q/p de loyers 175 Ke HT/an)

Dans notre filiale SOPIC NORD INVESTISSEMENT :

- 3 bâtiments commerciaux à Villebarou (baux commerciaux avec Kiabi et La Halle et un bail à construction avec une banque) – Loyers 287 Ke HT/an
- un ensemble immobilier commercial à St Martin-Boulogne (baux commerciaux avec Carrefour, une étude notariale) – Loyers 170 Ke HT/an
- le bail à construction de Hénin Beaumont, ensemble commercial « Maison+ » loué à un fond souverain Chinois « Celsius ». Loyers 1 168 Ke HT/an

A noter que nous avons procédé à une réévaluation libre de l'ensemble de nos actifs immobiliers de placement à hauteur de 23,4 Me « brut » sur l'exercice 2020. Les valeurs retenues reposent sur des taux de rendement très prudents.

Nouvel Investissement :

SCI SPI GENNEVILLIERS (filiale de SOPIC PARIS à 99%) :

Dans le cadre d'un concours lancé par l'aménageur de la ZAC CENTRE VILLE de Gennevilliers (92), SOPIC PARIS a été retenue pour acquérir et commercialiser un programme commercial d'environ 4 500 m² SDP en première phase, répartis en pieds d'immeubles de bâtiments de logements. Nous avons l'engagement de conserver en patrimoine et de gérer cet ensemble commercial à moyen terme. Les pieds d'immeubles ont été achetés et portés en immobilisation. Malgré de nombreux décalages et la crise sanitaire, nous sommes arrivés à commercialiser (85 % à ce jour) et à tenir l'objectif locatif. L'ensemble générera un volume locatif de 644 Ke pour un investissement de 5.3 Me (soit un rendement de 12 %), nous avons contracté un prêt moyen terme de 4.8 Me. Le premier magasin sous l'enseigne « PICARD » a ouvert en mars 2022, les autres ouvertures se feront d'ici septembre 2022. Une deuxième phase d'investissement de 1 370 m² SDP est prévue pour 2023.

1.3. Placements et résultats financiers

En diversification des placements immobiliers, la Holding du Groupe, SOPIC INVESTISSEMENT a réalisé des placements financiers diversifiés composés essentiellement de portefeuilles boursiers et obligataires, portés à l'actif du bilan à une valeur nette de 5,4 Me au 31/12/2021 (hors plus-values latentes qui ne sont pas comptabilisées). Depuis 2 ans, nous suivons un plan de sortie progressive de ces placements pour les rendre liquides pour assurer nos besoins de développement.

Le résultat financier du Groupe de 1,7 Me en 2021 s'explique essentiellement par les revenus de ces placements. L'année 2021 aura été paradoxalement la meilleure année boursière depuis que nous avons commencé à opérer en Bourse voici 19 ans... le CAC 40 aura pris 29 % dans l'année.

La baisse de marché causée par la pandémie fin février 2020 a été comblée dès mi-mars 2021 et les marchés ont ensuite poursuivi leur marche en avant.

Notre portefeuille, essentiellement composé de valeurs de rendement a progressé de 23 % dans l'année et conformément à notre planification, nous avons profité de ce contexte pour nous désengager et acter une partie des plus-values.

1.4. Principales informations bilantielles

- Les capitaux propres du Groupe restent stables à 47.8 Me ; dans les grandes lignes l'évolution se décline comme suit :

Capitaux propres à l'ouverture : 47,6 Me

- Dividendes versés par la société mère SOPIC INVEST (1,2 Me)

+ Résultat 2021 : 1,4 Me

Capitaux propres à la clôture : 47.8 Me

- Les stocks et en-cours du Groupe s'élèvent au 31/12/2021 à 32,8 Me contre 24.6 Me en 2020. Ils sont constitués de 8,8 Me de réserves foncières (contre 9.2 Me en n-1), le reste étant des en-cours pour 24 Me (aucun produits finis).

En ce qui concerne les réserves foncières, SOPIC PARIS détient :

- SNC B14 : un ensemble immobilier (valeur stock 6 Me) sur la porte de Bagnolet en bordure de périphérique (voir ci-dessus).
- SCCV VIGNEUX CONCORDE : un foncier de 1.2 Me (opération gelée à ce jour compte tenu d'un contentieux avec la ville)
- SNC BOREAL : un foncier de 0.75 Me sur un ensemble commercial (queue de programme), nous essayons de revendre le terrain.

Notre filiale AEDIFIM porte également un foncier sur la commune de Bidart (stock total de 0.8 Me pour notre quote-part), le PLU a été modifié et ce foncier nous permettra de réaliser un programme mixte Logements et commerces de plus de 20 Me de CA.

- Notre endettement bancaire, s'élève à 33.2 Me contre 19.4 Me à fin 2020. Il se décompose comme suit :

- ⇒ PGE : 9 Me (non consommé mais levé par précaution)
- ⇒ Financements d'investissements immobiliers à moyen terme amortissables : 5 Me
- ⇒ Financements terrains : 7.7 Me
- ⇒ Le reste concerne de la trésorerie passive : facilité de trésorerie sur les opérations en cours

1.5. Effectifs

Les effectifs du Groupe passent à 60 personnes au 31/12/2021 compris les équipes d'AEDIFIM, nous sommes à l'égalité Homme/Femme (32 femmes pour 28 hommes).
La moyenne d'âge est de 41 ans.

2. SOCIETES CONTROLEES

*** MOUVEMENTS**

SOPIC a racheté 14 % de participations de sa filiale SOPIC PARIS en 2021 au prix de 1 960 Ke, lui permettant de passer 41 % à 55 % de détention.

Notre société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

2.1 Les sociétés têtes de file (cf. tableau filiales et participation pour résultats détaillés)

➤ SAS SOPIC

L'exercice 2021 s'est soldé par une perte de 944 K€.

Cette perte s'explique comme suit :

- par la perception des honoraires de gestion auprès des filiales qui s'élèvent à 1 125 K€
- par nos frais généraux qui s'élèvent à 2 450 K€ pour le siège social à Tarbes. Les frais généraux des établissements secondaires SOPIC OUEST et SOPIC RHONE-ALPES ayant été stockés en vue de leur refacturation quand les filiales seront créées (1 073 K€).
- par les dividendes perçus de SOPIC FINANCES (148 K€) et par la perception de produits financiers (265 Ke)

➤ **SAS SOPIC PARIS**

L'exercice 2021 s'est soldé par un bénéfice de 1 018 Ke.

Ce bénéfice s'explique comme suit :

- par la perception des honoraires de gestion auprès des filiales qui s'élèvent à 620 K€
- par nos frais généraux qui s'élèvent à 3 250 K€
- par des remontées de marge d'opérations de 3 646 Ke environ dont 1 683 Ke pour l'opération commerciale et de Loisirs portée par la SNC CERGY LINANDES et 1 668 Ke par l'opération de Logements portée par la SNC SANNOIS

➤ **SAS AEDIFIM**

Le résultat net de l'exercice 2021 s'élève à 1 584 K€. Il se décompose comme suit :

- 1 051 K€ de quotes-parts de marges des SCCV
- 2 502 K€ d'honoraires de Gestion et de commercialisation
- - 1 729 K€ de Frais Généraux
- - IS (et autres impôts) : 240 K€

3 opérations ont été livrées en 2020 (département 64) :

- SCCV GARDENIA : Réalisation de 12 logements à Anglet – Q/P de Résultat : 295 Ke
- SCCV KARRKA LANDA : Réalisation de 43 logements + lotissement à Espelette – Q/P de résultat : 475 Ke
- SCCV HERRIXKA BERRI : Réalisation d'un lotissement à Larressore – Q/P de résultat 477 Ke

➤ **SARL SOPIC NORD INVESTISSEMENT**

Le résultat net de l'exercice 2021 de notre « Foncière » se traduit par un bénéfice d'un montant de 1 019 K€.

Il est lié aux revenus locatifs des actifs immobiliers détenus en direct dans notre société et de la quote-part de résultat de la SNC PARC DE BEAUMONT.

L'opération de réduction de capital de 2020 lié au partage des actifs avec nos anciens associés a généré un report à nouveau déficitaire de 7.7 Me, les capitaux propres de la société présentent toujours un solde négatif de 1 260 Ke au 31/12/2021.

2.2 - Autres sociétés du groupe avec des résultats significatifs pour l'exercice 2020

- ⇒ Société de programme de SOPIC PARIS : SNC CERGY LINANDES et SANNOIS – voir ci-dessus
- ⇒ Société de programmes de AEDIFIM (voir ci-dessus)
- ⇒ Filiales de SOPIC NORD INVESTISSEMENT : SNC PARC DE BEAUMONT – voir ci-dessus

3. COMPTES CONSOLIDES

Conformément aux dispositions de l'article L 233 – 16 du Code de Commerce, notre société a établi des comptes consolidés avec les sociétés ci-dessus contrôlées selon les méthodes prévues à l'article L 233 – 18 du Code de Commerce.

Ces comptes consolidés, que nous soumettons à votre approbation, font ressortir un « **résultat net de l'ensemble consolidé** » de **589 Ke en 2021** (méthode à l'avancement) contre 3 597 K€ en 2020, et un « résultat net Part du Groupe » après déduction des intérêts minoritaires de 1366 K€ contre 3 628 K€ en 2020.

Nb : La part des intérêts minoritaires a un effet positif de 778 Ke sur le résultat net en part du Groupe car les sociétés détenues par des minoritaires sont déficitaires sur l'exercice.

4. PERSPECTIVES D'AVENIR

Notre stratégie de développement sur le marché du Logement et sur nos nouvelles implantations régionales commence à porter ses fruits. Les nouvelles équipes de développement, suite à une prospection méthodique dans « le diffus », nous ont permis d'engranger des promesses de ventes et d'identifier les opérations suivantes en cours de montage.

4.1 Exploitation

Principaux dossiers en cours de développement :

Par notre filiale SOPIC PARIS (75% - en juin 2022) :

Président : Jean-Pascal GABAGNOU
Effectifs : 13 personnes et 4 apprentis
Siège à Paris

A noter qu'une équipe de prospection foncière a été montée en 2021 avec l'arrivée d'un Directeur du Développement, de 4 développeurs et 4 apprentis.

- Opérations « certaines » démarrant en 2022 :

SNC NANTERRE 83 JOFFRE : SOPIC PARIS va réaliser une opération immobilière de 26 Logements (dont 11 sociaux) située 83-87 avenue du Maréchal Joffre à Nanterre (92) et comprenant une activité commerciale en RDC. Le PC est définitif et la commercialisation en cours. Le démarrage des travaux est prévu pour septembre 2022.

CA prévisionnel : 8.3 Me HT

SNC NEUVILLE UNIVERSITES : SOPIC PARIS a été désignée lauréate de la consultation lancée par Cergy Pontoise Aménagement pour la réalisation d'un ensemble immobilier sur la ZAC Université sur la Commune de Neuville (95). Ce projet mixte d'une surface totale de 6 000 m² environ comprendra une résidence Etudiante et Coliving (179 lots) vendue en bloc à « Grand M Group » (nom commercial « UXCO », ex « Suit'Etudes ») + 1 000 m² de commerces, loisirs et une micro crèche. Le PC est en cours d'instruction pour un démarrage des travaux est prévu pour septembre 2022.

CA prévisionnel de 18 Me HT

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

LOGEMENTS :

Maîtrises foncières signées permettant la réalisation de 250 Logements environ pour un CA de 65 Me HT environ (Rueil Malmaison, Maison Alfort, L'Hay Les Roses, Dammaries les Lys).

De nombreux autres fonciers sont en cours de négociation.

LOGISTIQUE :

SOPIC PARIS a signé un protocole d'accord avec un opérateur majeur de la Logistique pour le développement d'un parc logistique sur la commune de Moissy-Cramayel en Seine-et-Marne.

Ce parc d'environ 200 000 m² de surfaces de plancher sera développé en plusieurs tranches de travaux sur les 5 ou 6 prochaines années. Une modification de PLU (en cours) est nécessaire pour la réalisation du projet. Nous régulariserons des CPI par tranches de travaux, le CA total s'élèvera à près de 150 Me HT.

Par notre filiale SOPIC OCCITANIE (90%) :

Président : Renaud LLORET (arrivé le 27/8/2018 dans le Groupe)
Effectifs : 4 personnes + 1 contrat d'apprentissage

Siège à Toulouse

Nous avons filialisé l'activité de SOPIC OCCITANIE début 2021 ; SOPIC détient 90 % et son dirigeant 10%.

A noter que le Tribunal administratif a annulé le PLUIH de Toulouse en mai 2021, sans période de sursis. En conséquence, les anciens documents d'urbanisme (PLU ou POS) s'appliquent désormais sur les communes de la Métropole ce qui nous a amené à revoir la plupart des dossiers. Le nouveau PLUIH est annoncé pour 2025.

- Opérations « certaines » démarrant en 2022 :

SNC LE 63 : Programme situé 63 route de Blagnac à TOULOUSE (31). SOPIC a été retenue dans le cadre d'un appel à candidatures pour l'acquisition d'un terrain à bâtir appartenant à la Ville de Toulouse au cœur du quartier des Sept Deniers (Stade Toulousain). Ce projet immobilier mixte prévoit la réalisation de 16 logements collectifs et un local commercial en rez-de-chaussée. Le chantier est en cours, livraison début 2023. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 3.7 M€ HT.

SCCV VERTES RIVES à FENOUILLET (31) : Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 51 logements collectifs dont 30 % de logements locatifs sociaux. Le PC est définitif et nous avons atteint 50 % de pré-commercialisation pour débiter le chantier en juin 2022. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 7.6 M€ HT.

SNC ATONDOA : programme situé 18 avenue du Comminges à CUGNAUX (31). Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 16 logements (10 libres + 6 sociaux). Le PC est à ce jour définitif. La pré-commercialisation sera lancée prochainement pour un démarrage des travaux prévu en septembre 2022. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 3 M€ HT.

Programme situé Boulevard d'Espagne à LOURDES (65) : Ce projet immobilier (promesse signée en janvier 2021) prévoit la réalisation de 82 logements sociaux vendus en bloc à l'OPH 65 et 1 200 m² sdp environ de commerces et services. Le démarrage des travaux est prévu pour la fin de l'année 2022. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 13 M€ HT.

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

LOGEMENTS

Maîtrises foncières signées permettant la réalisation de 100 Logements environ pour un CA de 20 Me HT environ (3 dossiers à Toulouse, un à Castelginest). De nombreux autres fonciers sont en cours de négociation.

TERTIAIRE / MIXTE :

« Le Hub » (co-promotion 50%)

« Appel à projets innovants - Dessine-moi Toulouse » à l'initiative de TOULOUSE METROPOLE : SOPIC et VILLES ET TERRITOIRES ont été désignés lauréats du concours en mars 2019 pour le site OMS-ONCOPOLE, dans le cadre d'une co-promotion (50/50). Le projet, validé par TOULOUSE METROPOLE, porte sur la réalisation d'un projet immobilier mixte, au pied du futur Téléphérique Urbain Sud (TUS), et au cœur du « Campus Santé du Futur ». Ce projet se décline de la façon suivante : 10 731 m² de surface de plancher (SDP), dont 5 701 m² de SDP de commerces et services (restauration inter-entreprises / locaux commerciaux en pied d'immeuble / pôle sport et santé (Escalade et parcours sportifs) et 5 030 m² de SDP de bureaux, co-working et conciergerie. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 22.5 M€ HT.

Programme situé 64 rue de Fenouillet à TOULOUSE (31) : projet initial de 88 Logements remis en cause par l'annulation du PLUIH. Le terrain est repassé en usage tertiaire, nous étudions aujourd'hui un projet de Logistique Urbaine/activités.

Par notre établissement secondaire SOPIC OUEST : filiale en 2022

Directeur : Xavier HEBERT, (arrivé dans le Groupe le 1/6/2020)

Effectifs 2021 : 4 personnes,

Siège à Rennes + un bureau à Nantes

La société SOPIC OUEST est en cours de filialisation, SOPIC détiendra 90% et son dirigeant 10%.

- Opérations « certaines » démarrant en 2022-2023 :

SNC ECOUFLANT (agglomération d'Angers – Maine-et-Loire)

36 logements collectifs et 10 maisons individuelles

CA prévisionnel : 7,9 M€ HT

Le PC est obtenu et définitif

Mise en en commercialisation en septembre 2022 pour un démarrage début 2023.

SNC SAINT-PIERRE QUIBERON (Morbihan)

37 logements collectifs (dont 10 sociaux)

CA prévisionnel : 6.5 M€

Le PC est obtenu et en cours de purge

Mise en en commercialisation en septembre 2022 pour un démarrage début 2023.

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

- ST BARTHELEMY D'ANJOU (agglomération d'Angers – Maine-et-Loire)

30 logements collectifs et 500 m² de commerces

CA prévisionnel : 6.6 M € HT

Démarrage fin 2023

- SAINT-NAZAIRE (Loire Atlantique)

37 logements collectifs (dont 12 sociaux)

CA prévisionnel : 6 M€ HT

Démarrage T3 2023

- THEIX (Morbihan – Agglomération de Vannes)

150 Logements en plusieurs tranches + 1 000 m² de commerces et services

Dépôt de PC fin d'année, démarrage travaux fin 2023 et livraison en 4 tranches 2025/26/27/28.

Mais risque de nécessité d'une modification de PLU, donc probable décalage d'un an minimum.

CA prévisionnel : 19.4 M€ HT

Par notre filiale SOPIC AQUITAINE (100%) : 90% SOPIC en 2022

Directeur : Florian BARIL (arrivé dans le Groupe le 7/12/2020)

Effectifs : 3 personnes + 1 apprenti

Siège à Bordeaux

Nous cèderons 10% du capital en 2022 à son dirigeant, SOPIC conservera 90%.

- Opérations « certaines » démarrant en 2022-2023 :

- SNC QUAI LOUIS XVIII (75%) : au cœur du centre historique de Bordeaux, le projet consiste en la rénovation d'un bâtiment partiellement brûlé suite à un incendie intervenu en mai 2019 et la création de 11 logements dont 3 sous conventionnement ANAH ainsi que la réalisation de 12 places de stationnement à RDC.

Le permis de construire va être déposé en avril 2022 pour un démarrage des travaux au 1er trimestre 2023.

La livraison devrait intervenir au 3e trimestre 2024.

CA prévisionnel : 11 M€ HT

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

- ZAC BASTIDE NIEL à BORDEAUX (33) : réalisation d'un programme Immobilier développant une surface de plancher d'environ 15 000m² comprenant 12 800m² de Logements, des bureaux et des commerces et un parking silo de 438 places. L'ensemble sera vendu en bloc à investisseur. Le Programme Immobilier fait partie intégrante d'un projet « d'Eco Village Agricole » (exploitation des terres maraichères du site et de l'hôtel

d'entreprise agroalimentaire) qui sera développé en lien avec la société NATURA IMPACT. Le dépôt du PC est prévu pour Mars 2023, le démarrage des travaux au plus tard en janvier 2025. Le CA prévisionnel à date est de plus de 60 M€ HT.

Un dossier de 19 logements est également en montage au Taillan (CA 4.2 M€ HT) ainsi qu'un dossier commercial à Royan de 5 000 m2 sdp.

Par notre établissement secondaire SOPIC RHONE-ALPES :

Directrice : Bénédicte BASTONE (arrivée le 2/11/2020 dans le Groupe),

Effectifs: deux personnes.

Siège à Lyon

La prospection foncière dans le diffus se fait pour l'instant principalement en dehors de l'aire urbaine de Lyon : Isère, Savoie, Drôme....

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

4 dossiers sont signés en maîtrise foncière et sont en cours de montage, pour un démarrage prévisionnel en 2023 :

- VOUREY (38) : 32 Logements dont 5 sociaux. Objectif de dépôt PC en juin 2022, démarrage travaux au T2 2023 - CA prévisionnel de de 5.45 Me HT
- SALLANCHES (74) : 18 Logements - Objectif de dépôt PC en juin 2022, démarrage travaux au T2 2023 - CA prévisionnel de 5.3 Me HT
- ST BONNET CHAMPSAUR (05) : 24 Logements (8 maisons + 16 Collectifs) - Objectif de dépôt PC en juin 2022, démarrage travaux au T3 2023 - CA prévisionnel de 5.2 Me HT
- VALENCE (26) : 54 Logements – Objectif de dépôt PC en juin 2022, démarrage travaux au T3 2023 - CA prévisionnel de 10.5 Me HT -

Par notre filiale AEDIFIM (50%) :

- Opérations « certaines » :

En 2022 AEDIFIM livrera les opérations suivantes :

- SNC RIVES DU LAC : réalisation à Ondres d'une résidence Sénior « L'Agora » de 72 appartements + un ensemble collectif « L'orée » de 30 appartements + 7 villas individuelles de 4 et 5 pièces. Deux assiettes foncières sont cédées à des opérateurs de logements sociaux. L'opération devrait représenter plus de 22 M€ de CA HT. La Livraison est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2022.
- SCCV "L'ESSEN CIEL" : 14 logements au cœur de Bayonne – CA de 3.9 M€ HT - Livraison 2e trimestre 2022
- SCCV RENAISSANCE : 12 logements à Anglet -CA de 4 M€ HT - Livraison Juin 2022
- SCCV HERRIXKA BERRI : réalisation de 52 lots et d'un lotissement à Larressore – CA de 8.5 M€ HT - Livraison septembre 2022
- SCCV GAILURA : réalisation de 45 logements à ST I d'Irube – CA de 7 M€ HT – Livré en avril 2022

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

Sur la région Bordelaise, AEDIFIM est associée dans la SCCV AEDIPIERRE (65%). En partenariat avec l'agglomération de Bordeaux, le projet vise la réalisation d'un programme à Carbon Blanc par tranches d'une Surface de Plancher d'environ 11 500 m² pour une opération à usage d'immeubles d'activités prenant la forme d'ateliers, de bureaux d'accompagnement dédiés. Le PC a été déposé en mai 2022. L'objectif est d'obtenir une commercialisation suffisante pour démarrer le chantier début 2023. L'opération devrait représenter plus de 15 M€ HT de CA.

Il est rappelé que les associés d'AEDIFIM ont souhaité faire évoluer leur partenariat :

SOPIC développe SOPIC AQUITAINE de son côté avec un souhait sur le long terme de pérenniser la structure dans le cadre du développement du Groupe. FINOCEA souhaite être seule associée à court terme dans AEDIFIM et se concentrer sur les départements 64 et 40.

Il est ainsi convenu que SOPIC se retire d'AEDIFIM et cède ses participations à horizon 2024.

Une dizaine d'opérations identifiées en montage seront réalisées en co-promotion par AEDIFIM et SOPIC à 50/50.

Opérations en co-promotion avec AEDIFIM :

- Opérations « certaines » :

5 opérations en copromotion sont en chantier et seront livrées en 2023 :

- SCCV L'EMBLEME : 24 Logements à Ondres (64) – CA de 4,8 Me HT
- SCCV Les FAUVETTES : 58 Logements à St Paul-les-Dax (40) = CA de 5,8 Me HT
- SCCV EGOITZA : 10 Logements à Ilbaritz (64) – Ca de 4,2 Me HT
- SCCV NORTON : 36 Logements à Tyrosse – CA de 7 Me HT
- SCCV La SABLÈRE : 20 Logements à St Martin de Seignanx (40) – CA de 4,2 Me HT

- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

- SCCV SOURCE ROYALE : nous portons un foncier à Bidart (64), porté en stock pour 1,6 Me (prêt 1,2 Me), qui va nous permettre de réaliser 130 Logements (70% de social) et un magasin de Bricolage dans le cadre de l'aménagement général de la zone. Le projet d'ensemble a été validé par la Mairie, les PC et PA ont été déposés en décembre 2021. Le CA total représentera 24 Me HT environ.
- SCCV LE CADRAN : nous portons un foncier à Bayonne (64), porté en stock pour 2 Me (prêt 1,6 Me), qui va nous permettre de réaliser 37 Logements sur le boulevard Maréchal Soult (BAB) pour un CA prévisionnel de 9,4 M€ HT. Une modification de PLU est nécessaire pour déclasser la maison existante, la mairie est favorable.
- SCCV BAYONNE QUARTIER HARGOUS : programme de 40 logements au nord de Bayonne, PC obtenu avec recours en cours de négociation, CA prévisionnel de 10 Me HT.
- SEIGNOSSE : 32 logements dont 16 maisons libres + 2 Bat de 8 logements dont 1 social, PC purgé pour septembre 2022 – CA prévisionnel de 7,4 Me HT
- BAYONNE Prissé : nous maîtrisons un foncier dans le secteur de l'hôpital de Bayonne, une OAP est en cours de finalisation avec la commune. Le projet vise à réaliser un Institut du Sport et de la Santé de 2 500 m² et un Hôtel de 3 500 m². CA prévisionnel de 17 Me HT. L'objectif est d'obtenir un PC pour septembre 2023.

4.2 Foncière

Nous conserverons les investissements « bon père de famille » très sécuritaires à savoir Hénin Beaumont et nos bureaux Parisiens. Les actifs de Blois-Villebarou et de St-Martin-Boulogne seront probablement cédés une fois les baux renouvelés et renégociés.

4.3 Placements Financiers

Nous avons continué à nous désengager en 2022 de nos placements boursiers pour rendre la trésorerie disponible. Il nous reste à fin avril 2022 un portefeuille valorisé à environ 3 Me. Sur ce portefeuille, nous bénéficions, en cette période troublée, des choix très sécuritaires que nous avons fait, puisque ce sont les valeurs de croissance qui ont dévissé, tandis que les valeurs de rendement s'en sortent très bien. Début mai 2022, l'indice CAC 40 a perdu -11% depuis le début de l'année, tandis que notre portefeuille a gagné 4,5%. Nous accélérerons nos ventes si nous constatons un début de retournement de cette tendance sectorielle très forte.

5. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Une réorganisation capitalistique de la société s'est déroulée en juin 2022 après le départ à la retraite d'un des deux actionnaires fondateurs.

Cette opération s'est traduite par une réduction de capital (rachat de titres de l'actionnaire sortant) et par le rachat des participations minoritaires qu'il détenait dans SOPIC et SOPIC PARIS.

Conclusion sur les perspectives :

Le Groupe met en place son organisation pour atteindre son objectif d'un fonds d'activités récurrent sur la production de Logements neufs tout en conservant son ADN et son savoir-faire en Commerces et Bureaux. De nouveaux marchés sont aussi travaillés comme la logistique du dernier Km et les parcs d'activités ou encore la rénovation.

Compte tenu des opérations en montage à ce jour, le CA consolidé 2022 devrait avoisiner 35 Me et nous devrions repasser le seuil des 100 Me en 2023 et 2024.

Toutefois, nous ne pouvons pas occulter le contexte général et devons tenir compte du retour à l'inflation, de la hausse des taux d'intérêt des prêts à l'acquisition et de la hausse des coûts de construction et des problèmes d'approvisionnement.

Nous devons rester toujours prudents, réactifs et inventifs dans cet environnement toujours plus complexe.

Nous menons aussi des réflexions sur les évolutions de notre métier :

- En amont : pour trouver des solutions face à la raréfaction des fonciers constructibles
- En aval : pour replacer la nature dans un environnement urbain contraint et de forte densité, intégrer nos projets dans un environnement bâti qui permet la mixité des usages et stimuler les filières économiques locales par l'emploi de matériaux durables...

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes consolidés que nous soumettons à votre approbation.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Votre Commissaire aux comptes relate dans son rapport général, l'accomplissement de sa mission.

Votre Conseil vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à Tarbes
Le 18 juin 2022
Le Conseil de Direction



SOPIC INVESTISSEMENT SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 de la société à la fin de cet 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 du commissaire 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 5.a.1. de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement de l'Autorité des normes comptables n°2020-01 concernant les comptes consolidés.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du président.

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.

Fait à Pau, le 27 juin 2022

Les commissaires aux comptes

PKF Arsilon
Commissariat aux Comptes

Pierre-Yves BOIX



Franck ENJUMET

GROUPE SOPIC INVESTISSEMENT

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2021

11.	<i>Engagement de retraite</i>	18
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i>	18
13.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i>	18
14.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i>	19
I.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE	21
a.	NOTES ACTIF	21
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	21
2.	<i>Immobilisations corporelles</i>	22
3.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i>	23
4.	<i>Stock et en cours</i>	24
5.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i>	24
6.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i>	26
b.	NOTES PASSIF	27
1.	<i>Capital</i>	27
2.	<i>Provisions</i>	289
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i>	30
4.	<i>Autres passifs à court terme</i>	31
5.	<i>Impôts différés</i>	33
II.	NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT	34
a.	CHIFFRE D’AFFAIRES	34
b.	CHARGES DE PERSONNEL	34
c.	VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	35
d.	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	36
e.	CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	37
f.	IMPOT SUR LES BENEFICES	38
III.	Autres informations	39
a.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	39
b.	OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN	39
1.	<i>Engagements financiers</i>	39
2.	<i>Information sur les risques</i>	40
c.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION	40
d.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	40

1- BILAN CONSOLIDE

a. ACTIF

ACTIF	Notes	2021-12	2020-12
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé			1
Immobilisations incorporelles	I.a.1	1 040	311
Dont écarts d'acquisition	I.a.1	1 039	304
Immobilisations corporelles	I.a.2	34 353	29 674
Immobilisations financières	I.a.3	259	406
Titres mis en équivalence	I.a.3		15
Total Actif Immobilisé		35 651	30 407
Stocks et en-cours	I.a.4	32 805	24 636
Clients et comptes rattachés	I.a.5	12 150	16 230
Autres créances et comptes de régularisation	I.a.6	11 468	11 777
Valeurs mobilières de placement	I.a.6	5 019	19 335
Disponibilités	I.a.6	57 985	48 691
Total Actif Circulant		119 428	120 668
Total Actif		155 080	151 075

b. PASSIF

PASSIF	Notes	2021-12	2020-12
En K€			
Capital		500	500
Primes liées au capital			
Réserves et résultat consolidées		47 261	47 094
Total Capitaux Propres	I.b.1.i	47 761	47 594
Intérêts hors groupe	I.b.1.ii	20 844	23 102
Total Intérêts Minoritaires		20 844	23 102
Total Provisions Risques et Charges	I.b.2	349	217
Dettes financières	I.b.3	33 247	19 363
Dettes d'exploitation	I.b.4	4 805	4 369
Autres dettes et comptes de régularisation (PCA) .	I.b.4 et 5	48 075	56 431
Total Dettes		86 127	80 163
Total Passif		155 080	151 075

2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2021-12	2020-12
En K€		12 mois	12 mois
Chiffre d'affaires	II.a	31 717	22 700
Production stockée		8 170	(1 775)
Production immobilisée		1 045	195
Subventions d'exploitation		27	0
Transfert de charges		183	1 150
Autres produits d'exploitation		442	106
Total Produits d'Exploitation		41 585	22 376
Achats consommés		(32 420)	(12 407)
Autres charges d'exploitation		(3 463)	(5 209)
Impôts et taxes		(345)	(495)
Charges de personnel	II.b	(6 112)	(6 143)
Variations nettes des amortissements et provisions	II.c	(576)	2 260
Autres charges		(8)	(110)
Total Charges d'Exploitation		(42 925)	(22 105)
Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		(1 340)	271
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		0	(108)
Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		(1 340)	163
Résultat Financier	II.d	1 729	(571)
Résultat Courant des sociétés intégrées		390	(408)
Résultat Exceptionnel	II.e	67	6 642
Impôt sur les bénéfices	II.f	23	3 043
Impôts différés	II.f	(155)	(775)
Résultat net des sociétés intégrées		589	3 966
Quote-part de résultat des S.M.E.		0	(369)
Résultat net de l'ensemble consolidé		589	3 597
Part revenant aux intérêts minoritaires	4-	778	31
Résultat net part du groupe		1 366	3 628

TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2021-12	2020-12
En K€			
Trésorerie d'ouverture	1-	60 105	70 261
Résultat net total des sociétés consolidées		589	3 597
Elimination des amortissements et provisions		554	(2 131)
Elimination de la variation des impôts différés		(155)	(775)
Elimination des plus ou moins values de cession		(71)	(7 536)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence		0	369
Impact IS sur les plus ou moins values de cession			
Marge brute d'autofinancement		917	(6 476)
Incidence de la var. des stocks et en cours		(8 170)	1 775
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs		4 071	11 320
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs		(7 474)	(11 175)
Dividendes reçus des mises en équivalence		0	(5)
Flux net généré par (affecté à) l'activité		(10 656)	(4 561)
Acquisition d'immobilisations		(5 960)	(622)
Cession d'immobilisations		1 112	4 945
Incidence des variations de périmètre		(1 960)	(6 816)
Variation nette des placements court terme		0	0
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		(6 807)	(2 493)
Dividendes versés par la société mère		(1 200)	(3 000)
Dividendes versés aux minoritaires		(71)	(5 672)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires		(182)	(5 513)
Avance sur remontées aux minoritaires		0	0
Emissions d'emprunts	I.b3	4 916	11 276
Remboursements d'emprunts	I.b3	(49)	(193)
Flux net provenant du (affecté au) financement		3 425	(3 103)
Variation de trésorerie		(14 039)	(10 156)
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E)		46 066	60 105
Variation de trésorerie		(14 039)	(10 156)



3- FAITS MAJEURS

Le Groupe poursuit sa stratégie de développement initiée en 2019 avec ses nouvelles implantations sur l'arc ouest de la France (Rennes, Bordeaux, Toulouse) et sur la région Rhône Alpes. Sur ces régions et aussi sur l'Île de France, l'accent a été mis en 2021 sur la prospection foncière avec un développement s'effectuant majoritairement en secteur diffus. Cet investissement nous a permis d'engranger des maîtrises foncières sous la forme de promesses de ventes avec l'objectif d'assurer pour les années à venir un fonds d'activité récurrent en production de Logements neufs.

Compte tenu des délais de montage d'opérations et aussi de la crise sanitaire qui a généré des décalages de programmation, les chantiers en cours ne permettent pas d'assurer un volume d'affaires suffisant sur l'exercice pour équilibrer le résultat d'exploitation qui présente une perte de 1.3 Me. La part de charges d'exploitation, constituée de frais généraux (masse salariale et annexes), engagée sur l'exercice et relevant de dépenses d'investissement sur notre développement est estimé à environ 3.7 M€ sur l'exercice.

Les résultats financiers, compte tenu d'une année assez exceptionnelle sur les placements diversifiés de la société, permettent de dégager un « résultat net part du groupe » bénéficiaire de 1.4 Me sur 2021.

4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Périmètre SOPIC INVESTISSEMENT CONSOLIDATION							
	Siren	Siège social		2020		2021	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SOCIETE MERE							
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100%
FILIALES							
SOPIC	326768544	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	69,65%	52,13%	52,13%	52,13%
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	41,00%	21,37%	55,00%	28,67%
SOPIC AQUITAINE	882968266	5 cours de Gourgue 33000 Bordeaux	IG	100,00%	52,13%	100,00%	52,13%
SOPIC OCCITANIE	897835260	7 rue Auber 31000 TOULOUSE	IG	0,00%	0,00%	90,00%	46,92%
AEDIFIM	814504072	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	26,07%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	39,10%	75,00%	39,10%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	90,58%	100,00%	90,58%
SOPIC FINANCES	827681735	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	84,25%	100,00%	84,25%
SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC PARIS							
146 BD DE CHANZY	488051574	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	91,00%	19,45%	91,00%	26,09%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	22,18%	45,50%	22,55%
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	50,00%	10,69%	50,00%	14,34%
B14	849707237	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
BOREAL	805317518	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
CERGY LINANDES	853648913	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
LE CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	76,00%	16,55%	75,00%	21,51%
DIGITAL	802311241	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%

EGRENAV	888048816	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
LAKOTA	810727420	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
NANTERRE 83	894286780	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	28,91%
NEUVILLE GAY LUSSAC	902570308	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	28,91%
DU PARC (SNC)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
PLESSIS	844 767 418	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	83,00%	17,74%	83,00%	23,80%
RACINES CARRE	844220202	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
SAINT GEORGES	908370232	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	28,91%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	91,00%	19,45%	91,00%	26,09%
SANTEUIL 95	818464448	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
SPI GENNEVILLIERS	834 071 045	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%
VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	28,91%

SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC OCCITANIE

ATONDOA	904 476 975	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	46,97%
VERTES RIVES	883 446 056	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,61%	100,00%	46,97%
LE 63	887 527 919	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,61%	100,00%	46,97%

SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC

CDV	490275276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	39,15%	81,00%	39,88%
DU PALAIS	447645227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,45%	100,00%	52,45%
EGOITZA	894262286	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%
HARGOUS	902731439	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%
LA SABLERE	903213130	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%
L'EMBLEME	897471199	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%
LES FAUVETTES	894262047	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%
PIC DU JER	798774980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	55,35%	100,00%	52,61%
SAINT PIERRE QUIBERON	908414162	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	52,13%
SOURCE ROYALE	893 859 645	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%
VILLA NORTHONS	900 537 994	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	50,00%	26,07%

SOCIETES DE PROGRAMMES AEDIFIM							
AEDIPIERRE	880734207	31 allée de Chartres 33000 BORDEAUX	IP	32,50%	16,94%	32,50%	16,94%
BIDEGAINA	835 039 959	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
CENTRAL AVENUE	823920319	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
DOMAINE ARTEMIS	828232470	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
DOMAINE ARTZAINAK	837967835	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
DOMAINE GAILURRA	851419127	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
GIZALDIA	822459350	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
HERRIXKA BERRI	881695795	68 avenue du 8 mai1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
ITSAS GIROA	833899727	68 avenue du 8 mai1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
KARRIKA LANDA	849909940	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
L'ESSEN'CIEL	844547075	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
LE DOMAINE DE LA FORGE	878875277	31 allée de Chartres 33000 BORDEAUX	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
LES JARDINS DE L'ARENE	821631926	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
LORATZEA	840263412	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
PAVILLON MILADY	828237354	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
RENAISSANCE	853959898	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
RIVES DU LAC	421540923	68 avenue du 8 mai1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
VILLA GARDENA	844475053	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	26,07%
FILIALES AVEC ACTIFS IMMOBILIERS DE PLACEMENT							
CORINA	788670073	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	67,50%	67,50%	75,00%	75,00%
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	36,74%	79,84%	72,32%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	37,04%	80,50%	72,91%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	46,08%	100,00%	90,59%
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	18,37%	50,00%	36,16%

b. VARIATIONS DE PERIMETRE

1. Entrées de périmètre

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

- SOPIC OCCITANIE
- NANTERRE 83
- NEUVILLE GAY LUSSAC
- SAINT GEORGES
- ATONDOA
- EGOITZA
- HARGOUS
- LA SABLERE
- L'EMBLEME
- LES FAUVETTES
- SAINT PIERRE QUIBERON
- SOURCE ROYALE
- VILLA NORTHONS

2. Sorties de périmètre

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

- Déconsolidation suite à la liquidation (surlignées en vert dans le périmètre):
 - DU PARC ;
 - CENTRAL AVENUE
 - LE DOMAINE DE LA FORGE
 - LES JARDINS DE L'ARENE
 - PAVILLON MILADY
- Cession hors groupe : Sans objet en 2021

3. Variations de pourcentage de détention

Au cours de l'exercice, les variations suivantes ont été constatées (surlignées en gris dans le périmètre) :

- SOPIC PARIS : Au cours de l'exercice 2021, rachat de 14% des intérêts de SOPIC PARIS par SOPIC. L'opération a généré un écart d'acquisition de 736 K€.
- PIC DU JER : Cessions intra-groupe de titres
- VERTES RIVES : Cessions intra-groupe de titres
- LE 63 : Cessions intra-groupe de titres

4. Changement de mode d'intégration

Sans objet en 2021.

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 n°2020-01 de l'Autorité des normes comptables. Le passage à ce référentiel n'a pas d'incidence sur les comptes hormis les éléments de présentation au bilan et au compte de résultat.

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*

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre, date de clôture retenue par la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et date de clôture 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 de références*

Applications des méthodes de références	Oui / Non / N/A
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Oui

2. *Immobilisations incorporelles*

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

Fonds de commerce

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

Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles.

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

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

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*

« Le groupe applique la méthode prévue dans le règlement ANC 2020-01 du comité de la réglementation comptable. Les biens financés selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les biens financés ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers.

Un contrat est retraité lorsqu'il remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail.
- La durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur.

La valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

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 2018 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 0.98% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

12. Impôt sur les bénéfices

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 25% au 31.12.2021.

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

13. 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.

14. 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.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES
CONSOLIDES

2021

GROUPE
SOPIC INVESTISSEMENT

I. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE

a. NOTES ACTIF

1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2020-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2021-12
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 .	28	0	(12)	(6)	11	22
Ecart d'acquisition	489	0	0	730	6	1 225
Fonds commercial	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0
Avances et acomptes s/immo. incorp.	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Total valeurs brutes	517	0	(12)	724	17	1 247
Variations des amortissements	2020-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2021-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(20)	(3)	5	0	(5)	(21)
Amt/Dép. droit au bail	0	0	0	0	0	0
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	(186)	0	0	0	0	(186)
Amt/Dép. fonds commercial	0	0	0	0	0	0
Amt/Dép. autres immos incorp.	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	(206)	(3)	5	0	(5)	(207)
Immobilisations incorporelles	311	(3)	(6)	724	(12)	1 040

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2021 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2021-12			2020-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
SOPIC PARIS	736	0	736	0	0	0
VIGNEUX	108	(108)	0	108	(108)	0
SOPIC NORD INVEST	303	0	303	303	0	303
Total	1 225	(186)	1 039	78	(78)	0

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2021-12			2020-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	727	(727)	-	727	(727)	-
Total	727	(727)	-	727	(727)	-

2. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2020-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2021-12
En K€						
Terrains	20 856	1 256	0	0	0	22 111
Constructions	9 928	3 498	0	0	0	13 425
Installations tech, matériel & outillage	3	0	0	0	0	3
Autres immobilisations corporelles	1 247	126	(5)	0	0	1 369
Immobilisations corporelles en cours	1 066	1 047	(803)	0	0	1 311
Avances et acomptes s/imm. corp.	0	0	0	0	0	0
Total valeurs brutes	33 101	5 926	(808)	0	0	38 218
<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	2020-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2021-12
En K€						
Amt/Dép. aménagements de terrains	0	0	0	0	0	0
Amt/Dép. constructions	(2 883)	(352)	(0)	0	0	(3 235)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(3)	0	(0)	0	0	(3)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(541)	(91)	4	0	0	(627)
Amt/Dép. immobilisations en cours	0	0	0	0	0	0
Dép. avances et acomptes s/immo. corp. .	0	0	0	0	0	0
Total amortissements	(3 427)	(443)	4	0	0	(3 866)
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(1 078)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>(1 078)</i>
Immobilisations corporelles	29 674	5 483	(804)	0	0	34 353

3. Immobilisations financières et titres mis en équivalence

i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2020-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2021-12
En K€						
Titres de participation	201	0	(200)	0	0	1
Autres créances ratt à des participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur créances et prêts	0	0	0	0	0	0
Autres Titres Immobilisés	351	23	0	0	0	374
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances	17	10	(3)	0	0	24
Total valeurs brutes	569	33	(203)	0	0	400
Variations des amortissements	2020-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2021-12
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	(163)	(141)	163	0	0	(141)
Total amortissements	(163)	(141)	163	-	-	(141)
Immobilisations financières	406	(108)	(40)	0	0	259

ii. **Détail des titres non consolidés**

Néant en 2021

iii. **Titres mis en équivalence**

Sans objet

4. **Stock et en cours**

STOCKS ET EN-COURS	2021-12			2020-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production	24 025	(6)	24 019	15 317	(6)	15 311
Réserves foncières	8 786	0	8 786	9 161	0	9 161
Stocks - produits finis et intermédiaires.	0	0	0	164	0	164
Total stocks et en-cours	32 811	(6)	32 805	24 642	(6)	24 636

5. **Clients et comptes rattachés et autres créances**

CREANCES D'EXPLOITATION	2021-12			2020-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
En K€					
Clients et comptes rattachés	12 193	(43)	12 150	16 230	
Clients et comptes rattachés	12 193	(43)	12 150	16 230	
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	193	0	193	185	
Créances sur personnel & org. sociaux	7	0	7	2	
Créances fiscales - hors IS - courant	2 730	0	2 730	1 986	
Etat, Impôt sur les bénéfices	1 068	0	1 068	953	
Impôts différés - actif	1 480	0	1 480	1 792	
Comptes courants - actif	975	0	975	1 570	
Autres créances et comptes de régularisations	5 027	(13)	5 014	5 291	
Autres créances	11 481	(13)	11 468	11 776	
Total créances d'exploitation	23 674	(56)	23 619	28 006	

Les autres créances correspondent pour un montant de 4,2 M€ au crédit vendeur accordé par SOPIC INVESTISSEMENT aux nouveaux actionnaires de SOPIC suite à la cession de 17,52% des titres réalisée en 2019. Le crédit vendeur a une durée de 7 ans et ne porte pas intérêt. L'année 2020 et 2021 ont bénéficié d'un sursit compte tenu du contexte COVID.

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

CREANCES D'EXPLOITATION	2021-12	< N+1	de N+2 à N+5	> N+5
En K€				
Prêts, cautionnements et autres créances	24	0	0	24
Total immobilisations financières	24	0	-	24,0
Clients et comptes rattachés	12 193	12 193	0	0
Clients et comptes rattachés	12 193	12 193	-	-
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir	193	193	0	0
Créances sur personnel & org. sociaux	7	7	0	0
Créances fiscales - hors IS	2 730	2 730	0	0
Etat, Impôt sur les bénéfices	1 068	1 068	0	0
Impôts différés - actif	1 480	1 480	0	0
Comptes courants - actif	975	975	0	0
Autres créances	5 027	1 413	2 360	1 254
Produits à recev. (Quote part rés. SNC)	0	0	0	0
Autres créances et cptes régul.	11 481	7 867	2 360	1 254
Total créances d'exploitation	23 699	20 060	2360	1 254

6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

DISPONIBILITES	2021-12	2020-12
En K€		
VMP - Equivalents de trésorerie	5 019	19 335
Actions propres	0	0
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie	17	126
Disponibilités	57 969	48 565
Trésorerie active	63 004	68 026
Concours bancaires (trésorerie passive)	16 937	7 921
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .	0	0
Trésorerie passive	16 937	7 921
Trésorerie nette	46 066	60 105

b. NOTES PASSIF

1. Capital

i. Variation des capitaux propres part du groupe

En K€	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture de l'exercice				
2020-12	500	53 791	9 236	63 527
Affectation du résultat	0	9 236	(9 236)	0
Dividendes versés	0	(3 000)	0	(3 000)
Augmentation de capital	0	0	0	0
Variation des taux de change	0	0	0	(2)
Réévaluation libre	0	9 138	0	9 138
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat	0	0	3 628	3 628
Autres mouvements	0	(25 701)	0	(25 701)
Situation à l'ouverture de l'exercice				
2021-12	500	43 466	3 628	47 594
Affectation du résultat	0	3 628	(3 628)	0
Dividendes versés	0	(1 200)	0	(1 200)
Part du groupe dans le résultat	0	0	1 366	1 366
Autres mouvements	0	0	0	0
Situation à la clôture de l'exercice				
2021-12	500	45 896	1 366	47 761

Au 31 décembre 2021, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros.

La réduction de capital de SOPIC INVESTISSEMENT de 2020 d'un montant de 25.6M€ apparaît dans la colonne « réserves », ligne « autres mouvements ».

ii. Variation des capitaux propres part des minoritaires

La variation des intérêts minoritaires peut s'analyser de la façon suivante :

En K€	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part des minoritaires
Situation à l'ouverture de l'exercice			
2020-12	19 251	16 289	35 540
Affectation du résultat	16 289	(16 289)	
Dividendes versés	(5 672)		(5 672)
QP résultat de SNC inscrite en C/C	(5 513)		(5 513)
Augmentation de capital	(0)		(0)
Variation des taux de change			
Changement de méthodes comptables			
Part des minoritaires dans le résultat		(31)	(31)
Autres mouvements	(8 406)		(8 406)
Situation à l'ouverture de l'exercice			
2021-12	23 133	(31)	23 102
Affectation du résultat	(31)	31	
Dividendes versés	(71)		(71)
QP résultat de SNC inscrite en C/C	(182)		(182)
Part des minoritaires dans le résultat		(779)	(779)
Autres mouvements	(1 238)		(1 238)
Situation à la clôture de l'exercice			
2021-12	21 623	(779)	20 844

2. Provisions

PROVISIONS R&C	2020-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2021-12
En K€							
Provisions pour charges	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions et retraites ..	29	3	0	(1)	0	0	31
Provisions pour litiges	188	229	0	(101)	0	0	316
Autres provisions pour risques	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions	217	232	0	(102)	0	0	347
Ecarts d'acquisition passif	727	0	0	0	0	0	727
Reprises/ écarts d'acquisition	(727)	0	0	0	0	0	(727)
Badwill nets	0	0	0	0	0	0	0
Total provisions pour risques et charges	217	232	0	(102)	0	0	347

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2021 a été estimé à 444K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 529K€.

Une provision est constituée au titre des engagements de certaines sociétés pour lesquelles le montant externalisé est inférieur à l'engagement à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2021, un montant non couvert de 31 K€ a été provisionné.

3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2021 sont les suivantes :

DETTES FINANCIERES	2020-12	Aug,	Dim,	Var de périmètre	Autres	2021-12
En K€						
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes senior	0	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes auprès des établiss. de crédit ..	11 200	4 854	0	0	0	16 054
Dépôts de garantie reçus des clients	242	62	(49)	0	0	256
Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts	0	0	0	0	0	0
Total Dettes financières MLT	11 442	4 916	(49)	0	0	16 309
Concours bancaires (trésorerie passive)	2 892	9 016	0	0	0	11 908
Concours bancaires (financement terrain)	5 029	0	0	0	0	5 029
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	0	0	0	0	0	0
Total Dettes financières CT	7 921	9 016	0	0	0	16 937
Total Emprunts et dettes financières	19 363	13 933	(49)	0	0	33 247

L'endettement bancaire, s'élève à 33.2 Me contre 19.4 Me à fin 2020. Il se décompose comme suit :

- ⇒ PGE : 9 Me (non consommé mais levé par précaution)
- ⇒ Financements d'investissements immobiliers à moyen terme amortissable : 5 Me
- ⇒ Financements terrains : 7.7 Me
- ⇒ Le reste concerne de la trésorerie passive : facilité de trésorerie sur les opérations en cours

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

Les dettes financières se ventilent par échéance de la manière suivante :

ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES	2021-12	N+1	N+2 à N+5	> N+5
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit	16 054	230	13 047	2 777
Dépôts de garantie reçus des clients	256	0	0	256
Intérêts courus sur emprunt	0	0	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive)	11 908	11 908	0	0
Concours bancaires (financement terrain)	5 029	0	5 029	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive	0	0	0	0
Dettes financières	33 247	12 139	18 076	3 033

4. *Autres passifs à court terme*

DETTES D'EXPLOITATION	2021-12	2020-12
En K€		
Fournisseurs	4 804	4 369
Dettes d'exploitation	4 804	4 369
Dettes sociales	1 055	1 136
Dettes fiscales	3 592	3 855
Impôts différés passif	6 247	6 713
Comptes courants - passif	2 028	1 075
Autres dettes	22 106	26 544
Produits constatés d'avance	13 047	17 108
Autres dettes	48 075	56 431
Dettes d'exploitation	52 880	60 800

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

DETTES D'EXPLOITATION	2021-12	< N+1	de N+2 à N+5	> N+5
En K€				
Fournisseurs	4 804	4 804	0	0
DETTES D'EXPLOITATION	4 804	4 804	-	-
Dettes sociales	1 055	1 055	0	0
Dettes fiscales	3 592	3 592	0	0
Impôts différés passif	6 247	6 247	0	0
Comptes courants - passif	2 028	2 028	0	0
Autres dettes	22 106	5 306	16 800	0
Produits constatés d'avance	13 047	13 047	0	0
Autres dettes et cptes régul.	48 075	31 275	16 800	0
Total dettes d'exploitation	52 880	36 080	16 800	0

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 comprennent l'impôt sur les sociétés pour 224 K€ ainsi que de la TVA et de la CET pour un montant de 3 369 K€.

Les autres dettes correspondent au rachat des associés dormants de SOPIC INVESTISSEMENT pour 20M€ avec un paiement échelonné sur 6 ans.

5. Impôts différés

L'incidence par nature des impôts différés au 31 décembre 2021 se présente de la manière suivante :

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2021-12	2020-12
En K€		
Données de liasse	0	0
Autres retraitements	301	(207)
Différences temporaires	(87)	(332)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations	25	49
Elimination Résultats internes	129	237
Activation (limitation) d'impôts différés	668	1 538
Ecart d'évaluation	(5 803)	(6 206)
Total Impôts différés nets	(4 767)	(4 922)
Actifs d'impôts différés	1 480	1 792
Passifs d'impôts différés	(6 247)	(6 713)
Total Impôts différés nets	(4 767)	(4 922)

II. NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT

a. CHIFFRE D'AFFAIRES

REPARTITION PAR ACTIVITE	2021-12	2020-12
En K€		
Chiffre d'Affaires consolidé	31 717	22 700
Commerce	9 904	6 647
Logement	19 271	12 905
Foncières	1 899	1 957
Bureau	8	1 549
Holding	635	-358
Total par activité	31 717	22 700

b. CHARGES DE PERSONNEL

CHARGES DE PERSONNEL (en K€)	2021-12	2020-12
Rémunérations du personnel	(3 563)	(3 782)
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	(2 540)	(2 332)
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	(9)	(30)
Charges de personnel	(6 112)	(6 143)

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

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2021-12	2020-12
Cadres	35	27
Agents de maîtrise et techniciens	-	-
Employés	14	9
Total de l'effectif moyen	49	36

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 8 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2021-12	2020-12
En K€		
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(2)	(1)
Dotations amortissements immobilisations corporelles ..	(444)	(257)
Dotations aux provisions sur actif circulant	0	3
Dotations aux provisions pour risques et charges	(232)	(217)
Dotations d'Exploitation	(678)	(473)
Reprises sur provisions sur actif circulant	0	100
Reprises sur provisions pour risques et charges	102	2 633
Reprises d'Exploitation	102	2 733
Total Net	(576)	2 260
	2021-12	2020-12
Dotations aux amort./Dép.immo.	(446)	(255)
Var.nette des dép. actif circulant	0	100
Var. nette des provisions	(130)	2 415
Dotations d'Exploitation	(576)	2 260

d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

RESULTAT FINANCIER	2021-12	2020-12
En K€		
Charges d'intérêts	(246)	(154)
Pertes de change	0	0
Autres charges financières	(94)	(30)
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	(242)	(445)
Total charges financières	(581)	(629)
Dividendes hors groupes	37	21
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV	257	266
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP	287	282
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP	938	331
Total produits financiers	1 519	900
Dot./dép des VMP	(1 412)	(2 204)
Rep./dép. des VMP	2 204	1 363
Variation nette des dépréciations et provisions financières	792	(841)
Total Résultat Financier	1 731	(571)

La société Mère SOPIC INVESTISSEMENT diversifie ses placements de trésorerie sur des portefeuilles obligataires et d'actions 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 société Mère se désengage progressivement de ces placements diversifiés en suivant un plan de désinvestissement pour rendre la trésorerie disponible pour son développement

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

e. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

RESULTAT EXCEPTIONNEL	2021-12	2020-12
En K€		
Autres produits exceptionnels	8	0
Produits de cession de titres (conso.)	4	343
Produits de cession d'immo.	803	6 291
Produits de cession de titres	278	3 348
Produits sur exercice antérieur	17	0
Total produits exceptionnels	1 111	9 981
Autres charges exceptionnelles	(5)	0
VNC des immo.cédées	(810)	(1 784)
Mali provenant du rachat d'actions propres	0	(843)
VNC des titres cédées	(200)	(3)
+/- value de consolidation	(24)	(690)
VNC des titres conso cédées	(4)	(20)
Total charges exceptionnelles	(1 043)	(3 339)

f. IMPOT SUR LES BENEFICES

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	2021-12
En Euros	
Charge / (produit d'impôt courant)	23
Charge / (produit d'impôt différé)	(155)
Total de l'impôt	(132)
PREUVE D'IMPÔT	
En Euros	
Résultat consolidé net d'impôt	587
Charge / Produit d'impôt	(132)
Résultat consolidé avant impôt	455
Taux d'impôt théorique	25,00%
Impôt théorique calculé	114
Impacts	
Incidence des différences permanentes	18
Retraitements sans Impôts	(1 094)
Incidences +/- value de consolidation	6
Incidence des différences et variations de Taux	(302)
Quote-part d'impôt sur sociétés translucides non comptabilisée ..	(35)
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation	1 159
Autres	3
Total de l'impôt effectif	(132)

III. Autres informations

a. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La réorganisation capitalistique du Groupe s'est poursuivie en 2022 avec le départ d'un des deux actionnaires fondateurs à la retraite.

Cette opération s'est réalisée par une réduction de capital de la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et aussi par des rachats de participations de filiales opérationnelles auprès de l'associé minoritaire.

Ces opérations se sont réalisées pour partie sur fonds propres et pour partie sur un refinancement d'un actif immobilier de placement.

b. OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

1. Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES	2021-12
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt	16 969
Garantie de paiement	0
Total Engagements donnés	16 969
ENGAGEMENTS RECUS	
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation	1 840
Garantie de paiement	0
Total Engagements reçus	1 840

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	CAC
En K€	
Certification des comptes	74,2
Autres missions	0
Total Honoraires CAC	74,2