

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 22/07/2021 sous le numéro de dépôt 2969

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

5 COURS GAMBETTA

65000 TARBES

0562442325

Copie certifiée  
conforme à l'original



# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2020



FID EXPERT

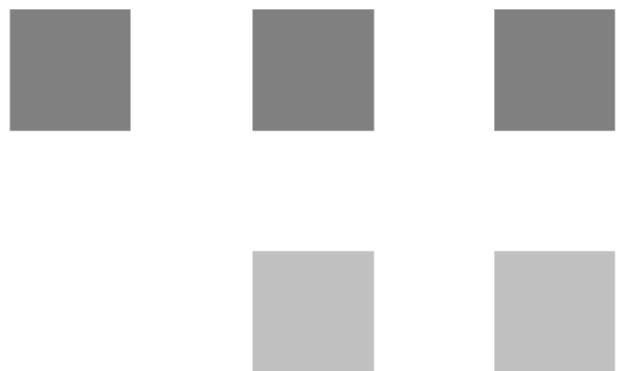
5 COURS GAMBETTA

65000 TARBES

Téléphone :



# Bilan



# Bilan Actif

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
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				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	550 600		550 600	550 600
Constructions	980 195	268 120	712 075	745 060
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 530 795</b>	<b>268 120</b>	<b>1 262 675</b>	<b>1 295 660</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	967 142		967 142	922 763
Créances rattachées à des participations	135 783		135 783	2 919 884
Autres titres immobilisés	336 210	162 475	173 734	203 414
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>1 439 134</b>	<b>162 475</b>	<b>1 276 659</b>	<b>4 046 061</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>2 969 929</b>	<b>430 595</b>	<b>2 539 334</b>	<b>5 341 721</b>

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				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	500		500	
Créances clients et comptes rattachés				137 451
Autres créances	10 765 715		10 765 715	8 813 101
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>10 766 215</b>		<b>10 766 215</b>	<b>8 950 552</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	23 272 147	2 041 108	21 231 039	10 196 436
Disponibilités	4 688 898		4 688 898	14 100 734
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>27 961 045</b>	<b>2 041 108</b>	<b>25 919 937</b>	<b>24 297 170</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>38 727 261</b>	<b>2 041 108</b>	<b>36 686 152</b>	<b>33 247 722</b>

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 697 190</b>	<b>2 471 704</b>	<b>39 225 487</b>	<b>38 589 443</b>
----------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------

# Bilan Passif

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé	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	4 331 051	17 791 308
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	8 473 394	15 219 743
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>13 354 445</b>	<b>33 561 051</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	523 839	484 451
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 878 284</b>	<b>34 045 501</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	9 932	2 787 237
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>9 932</b>	<b>2 787 237</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 614	86 816
Dettes fiscales et sociales	8 916	1 612 458
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	25 200 160	
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>25 292 690</b>	<b>1 699 274</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	44 582	57 431
<b>DETTES</b>	<b>25 347 203</b>	<b>4 543 942</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39 225 487</b>	<b>38 589 443</b>

# Compte de Résultat



# Compte de Résultat (Première Partie)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	265 729		265 729	281 464
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>265 729</b>		<b>265 729</b>	<b>281 464</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits			1	0
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>265 729</b>	<b>281 464</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
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			244 111	212 284
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>244 111</b>	<b>212 284</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			64 508	34 418
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>TOTAL charges de personnel :</b>				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
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				
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>32 985</b>	<b>32 985</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			87	1
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>341 691</b>	<b>279 689</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(75 962)</b>	<b>1 776</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(75 962)</b>	<b>1 776</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	135 783	2 919 884
Perte supportée ou bénéfice transféré	993	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	6 515 119	7 289 173
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	57 834	29 248
Autres intérêts et produits assimilés	330 733	473 341
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 353 392	2 599 095
Différences positives de change		799
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	330 835	820 982
	<b>8 587 912</b>	<b>11 212 638</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	2 203 584	1 353 392
Intérêts et charges assimilées		1 018
Différences négatives de change		493 533
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	444 833	
	<b>2 648 417</b>	<b>1 847 943</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5 939 496</b>	<b>9 364 695</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>5 998 324</b>	<b>12 286 355</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3 356 991	4 764 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>3 356 991</b>	<b>4 764 000</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 631	236 834
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	39 388	39 388
	<b>52 019</b>	<b>276 222</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 304 972</b>	<b>4 487 778</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	829 902	1 554 390
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>12 346 415</b>	<b>19 177 986</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 873 021</b>	<b>3 958 244</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>8 473 394</b>	<b>15 219 743</b>

# 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'acquérir (conformément au PCG, art. 221-3 du code du 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 336 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 2020 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 :**

NEANT

# Etat libre

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

Le montant des honoraires 2020 de commissariat aux comptes s'élève à 12 360€ TTC pour le cabinet PwC Entrepreneurs Commissariat aux Comptes et 12 360€ TTC pour Franck ENJUMET.

# Immobilisations

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 04/06/21

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			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
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			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 530 795</b>		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	3 842 647		192 793
Autres titres immobilisés	336 210		272 976
Prêts et autres immobilisations financières			25 680 000
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>4 178 857</b>		<b>26 145 769</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 709 652</b>		<b>26 145 769</b>

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				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
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				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			<b>1 530 795</b>	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		2 932 515	1 102 924	
Autres titres immobilisés		272 976	336 210	
Prêts et autres immo. financières		25 680 000		
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>		<b>28 885 491</b>	<b>1 439 134</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>28 885 491</b>	<b>2 969 929</b>	

# Amortissements

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 04/06/21

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				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	235 135	32 985		268 120
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				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>235 135</b>	<b>32 985</b>		<b>268 120</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>235 135</b>	<b>32 985</b>		<b>268 120</b>

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			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
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			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>32 985</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 985</b>		

# Amortissements (suite)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
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		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>		
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		
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>39 388</b>	
Frais d'acquisition de titres de participations		

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39 388</b>	
----------------------	---------------	--

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 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
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 Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	484 451	39 388		523 839
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>484 451</b>	<b>39 388</b>		<b>523 839</b>

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				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				

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 Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	132 795      1 220 596	162 475      2 041 108	132 795      1 220 596	162 475      2 041 108
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>1 353 392</b>	<b>2 203 584</b>	<b>1 353 392</b>	<b>2 203 584</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 837 842</b>	<b>2 242 971</b>	<b>1 353 392</b>	<b>2 727 422</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

# État des Échéances des Créances et Dettes

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 04/06/21

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	135 783		135 783
Prêts			
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>135 783</b>		<b>135 783</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	270 098	270 098	
État - Taxe sur la valeur ajoutée			
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	6 291 617	6 291 617	
Débiteurs divers	4 204 000	4 204 000	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>10 765 715</b>	<b>10 765 715</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>			

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 901 498</b>	<b>10 765 715</b>	<b>135 783</b>
----------------------	-------------------	-------------------	----------------

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				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	8 575		8 575	
Fournisseurs et comptes rattachés	83 614	83 614		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	8 916	8 916		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 357	1 357		
Autres dettes	25 200 160	25 200 160		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	44 582	44 582		

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 347 203</b>	<b>25 338 628</b>	<b>8 575</b>
----------------------	-------------------	-------------------	--------------

# Charges à Payer

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
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	6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	73 351
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
<b>TOTAL</b>	<b>73 357</b>

# Produits à Recevoir

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

<b>MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN</b>	<b>Montant</b>
<b>Immobilisations financières</b> Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	135 783
<b>Créances</b> Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	42 693
<b>TOTAL</b>	<b>178 476</b>

# Charges et Produits Constatés d'Avance

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation		44 582
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>		<b>44 582</b>

# Composition du Capital Social

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
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 3 000 000€ et pour 25 680 000€ à une réduction de capital liée au rachat de 21 400 actions propres.

# Tableau de variation des capitaux propres

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
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	17 791 308	12 219 743	25 680 000	4 331 051
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	15 219 743	8 473 394	15 219 743	8 473 394
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	484 451	39 388		523 839
<b>TOTAL</b>	<b>34 045 502</b>	<b>20 732 525</b>	<b>40 899 743</b>	<b>13 878 284</b>

Valeur Estimative du Portefeuille de "TIAP"

EXERCICE	1/1/2020			12/31/2020		
	VB Comptable	VNC	Valeur estimative	VB Comptable	VNC	Valeur estimative
Décomposition de la valeur estimative						
Fraction du portefeuille évaluées :						
- Au coût de revient						
- Au cours de bourse	336,210	203,415	289,735	336,210	173,475	246,867
- D'après la situation nette						
- 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	203,415	289,735	336,210	173,475	246,867

# Ventilation du Chiffre d'Affaires Net

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ	Montant
Locations	205 793
Refacturations intra-groupe	59 935

<b>TOTAL</b>	<b>265 729</b>
--------------	----------------

RÉPARTITION PAR MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE	Montant
FRANCE	265 729

<b>TOTAL</b>	<b>265 729</b>
--------------	----------------

# Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20  
Edition du 04/06/21  
Devise d'édition EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	5 998 324	830 907
Résultat exceptionnel (hors participation)	3 304 972	
Résultat comptable (hors participation)	9 303 296	830 907

# Détail des Produits Financiers et Charges Financières

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 04/06/21

Devise d'édition EURO

<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>Montant</b>	<b>Imputé au compte</b>
Dividendes	6 515 119	761100
Intérêts de comptes courants	57 834	762100
Revenus des VMP	218 747	764120-764150
Produits sur cession de VMP	330 835	767200
Autres produits financiers	111 987	768000-768800
Reprises sur provisions financières	1 353 392	786600

**TOTAL**

**8 587 912**

<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>Montant</b>	<b>Imputé au compte</b>
Charges nettes sur cession VMP	444 833	667100
Dotations aux dépréciations des éléments financiers	2 203 584	686600

**TOTAL**

**2 648 417**

# Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/20 au 31/12/20

Edition du 04/06/21

Devise d'édition EURO

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
Cessions titres de participation	3 356 991	775600

<b>TOTAL</b>	<b>3 356 991</b>	
--------------	------------------	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
VNC titres de participations	12 631	675600
Amortissement dérogatoire	39 388	687250

<b>TOTAL</b>	<b>52 019</b>	
--------------	---------------	--

**Liste des Filiales et Participations**

Période du 01/01/20 au 31/12/20

SOPIC INVESTISSEMENT SAS

<b>FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>	<b>Capital</b>	<b>Capitaux propres autres que capital</b>	<b>Quote-part du capital détenue en pourcentage</b>	<b>Résultat du dernier exercice clos</b>
<b>A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>				
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu)				
SAS SOPIC	587,568	27,681,884	52.13%	2,663,037
SC SOPIC FINANCES	2,432	2,350,763	67.11%	1,870,082
SCI CORINA	1,000	96,200	75.00%	96,200
SCI PAU HAMEAU	1,000	80,642	75.00%	80,642
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
SARL SOPIC NORD INVESTISSEMENT	4,064	-2,283,892	40.16%	5,399,101
SAS HA2	1,000,003		20.00%	

**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 29 JUN 2021**

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 2020.

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 22,7 Me pour l'exercice 2020 contre 31 Me en 2019.

Le résultat d'exploitation est globalement à l'équilibre (+271 Ke), l'activité de promotion étant en perte de 3 Me pour un bénéfice de 3,3 Me sur l'activité de foncière.

Des résultats exceptionnels de 6,6 Me liés aux plus-values de cessions de biens immobiliers nous permettent de dégager un résultat net en part du Groupe de 4,3 Me.

La perte sur l'activité de promotion s'explique par un niveau d'activité ne nous permettant pas d'amortir nos frais généraux et par la comptabilisation en charges de frais d'études sur deux projets dont les perspectives économiques sont définitivement compromises (3 Me).

D'une façon générale, notre activité opérationnelle sur la promotion est en fort repli. Ce repli est l'effet combiné de notre réorganisation, des conséquences de la crise sanitaire (voir-ci-dessous) et aussi des élections municipales qui ont toujours des conséquences sur la délivrance des autorisations et le développement des projets.

SOPIC a profité de cette année 2020 marquée par la crise sanitaire pour renforcer ses implantations dans les principales métropoles françaises et trouver les « Hommes clés » afin d'asseoir le développement dans la promotion de Logements sur ces agglomérations porteuses :

- renforcement des équipes de SOPIC OCCITANIE basé à Toulouse, établissement secondaire dirigée par Renaud Lloret avec une filialisation de la structure début 2021 (lancement des premières opérations) ;
- création de l'établissement secondaire SOPIC OUEST basé à Rennes, dirigé par Xavier Hébert avec une agence à Nantes ;
- création de SOPIC AQUITAINE, filiale détenue à 100% (après rachat des 50% à AEDIFIM qui se retire du marché Bordelais) et embauche de Florian BARIL qui dirige la société ;
- création de l'établissement secondaire SOPIC RHONES ALPES à Lyon, dirigée par Bénédicte Bastone.

## AUTRES FAITS MARQUANTS :

- REDUCTION DE CAPITAL SOPIC INVESTISSEMENT

Dans l'optique de rationaliser l'actionariat du Groupe et de régler les problématiques de succession et de gouvernance à terme, SOPIC INVESTISSEMENT a procédé au rachat de ses propres titres auprès des actionnaires « dormants » en 2020 (opération de réduction de capital non motivée par des pertes).

Les actions détenues par les associés NLP, RLP, FINANCIERE DE MARS, SOFIC et Mme H Lecouls totalisant 42.80% des parts de SOPIC INVESTISSEMENT ont été rachetées au prix de 26,5 Me avec un règlement étalé sur 6 ans à compter de 2021.

Ces rachats d'actions viennent directement grever les capitaux propres du Groupe dans nos comptes consolidés. Le niveau de nos capitaux propres, encore renforcés par la vente de la Foncière en 2019, nous ont permis de réaliser cette opération stratégique pour le Groupe tout en préservant nos moyens pour le développement de l'exploitation.

- CRISE SANITAIRE

Dans l'ensemble, la crise sanitaire a essentiellement occasionné un ralentissement d'activité sur 2020 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), voire totalement remise en cause (programme de bureaux et commerces à Sénart).

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 (qui n'a pas été consommé).

- RATIONALISATION DE LA « FONCIERE »

Le Groupe a continué à rationaliser son portefeuille d'actifs immobiliers de placement suite aux cessions réalisés en 2019. Une revalorisation de ces actifs suivi d'un partage avec ses anciens associés minoritaires du Nord, permet de détenir 100% du portefeuille évalué à sa juste valeur.

### 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 12.9 Me HT dont 8,9 Me en Ile-de-France et 4 Me au Sud-Aquitaine avec notre filiale AEDIFIM (constaté pour notre quote-part à 50%)**

Les opérations principales sont les suivantes :

#### Activité de notre filiale SOPIC PARIS : 8.9 Me HT

- SNC SANNOIS LES LOGES (91% de SP) : à Sannois dans le Val d'Oise, Sopic Paris réalise une opération de Logements qui propose 69 logements en accession à la propriété avec au rez-de-chaussée, un espace commercial et d'activités d'une surface de 1 000 m<sup>2</sup>. Le CA total s'élève à 13.8 Me HT, dont 6,2 Me constaté à l'avancement en 2020, l'opération a été livrée fin mai 2021. La commercialisation est à ce jour terminée.
- SCI ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT : Opération en co-promotion 50/50 avec Marignan : Nous réalisons une opération de 80 Logements à Asnières dont 10 logements sociaux et 32 logements intermédiaires vendus à I3F. Le CA total s'élève à 17,4 Me dont 1,7 Me déclaré en 2020 à l'avancement.

L'opération a été livrée fin 2020, tout est commercialisé.

Activité de notre filiale AEDIFIM (50%) au Sud-Aquitaine : 4 Me HT

Les principales opérations contributrices sont les suivantes :

SCCV GARDENIA : 12 logements à Anglet centre-ville – CA de 3.7 ME HT, contribution de 1,5 Me au CA 2020 à l'avancement (livraison 2021)

SNC KARRIKA LANDA - 43 lots à Espelette et un lotissement – CA total de 5.7 ME HT, contribution de 1,3 Me au CA 2020 à l'avancement (livraison 2021).

SCCV ARTZAINAK : Réalisation de 27 logements + 6 villas à Ustaritz pour un CA de 5.3 Me HT

AEDIFIM a acheté en 2020 les parts de la SAS TORIGIBA (exploitant de Camping), pour maîtriser un foncier de plus de 2ha et réaliser un programme de logements majeur à Ondres (Sud des Landes). L'exploitation a été arrêtée et la société transformée en SNC de construction vente et renommée SNC LES RIVES DU LAC. Les parts de la société sont portés en stock avec les études pour un montant de 3,6 Me.

➤ **Immobilier tertiaire - bureaux : CA de 1.5 Me HT**

La principale opération est la suivante, réalisée par AEDIFIM, en périphérie de Bayonne :

SCCV LORATZEA : Construction d'un pôle de santé à Saint-Pierre d'Irube de 2300 m2 sur deux bâtiments logeant 18 professionnels de santé et un laboratoire pour un CA de 5.1 Me HT, contribution de 1,5 Me.

➤ **Immobilier commercial : CA de 6,6 Me HT**

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

- SNC SANTEUIL 95 :  
Sopic Paris a livré les travaux de la deuxième phase de « Clos Santeuil » à Eragny-sur-Oise (95) ; réalisation d'un ensemble commercial, composé d'un ensemble de trois bâtiments abritant trois surfaces alimentaires et deux restaurants. Le CA HT de cette seconde phase représente près de 5,2 Me HT, l'opération était totalement louée et vendue en bloc à investisseur
- SNC CERGY LINANDES :  
SOPIC PARIS réalise un pôle de loisirs (trampolines, escalade, Virtual Game, Escape Game) et de restauration sur environ 3500 m2 de surface de plancher pour un CA de 6 Me HT, contribution de 1,5 Me sur 2020 à l'avancement. Les travaux sont en cours pour une livraison en 2021, l'ensemble a été vendu en bloc à investisseur.

➤ **Opérations « sans suite » : perte de 3 Me HT**

Les deux principaux dossiers « sans suite » sont les suivants (Sopic Paris) :

SNC RACINES CARRE LIEUSAINTE :

Le projet qui vise la construction d'environ 11.500 m<sup>2</sup> sdp de bureaux et 2.000 m<sup>2</sup> sdp de commerces répartis sur 3 bâtiments sera probablement sans suite. Malgré des autorisations administratives définitives, la commercialisation minimum n'a pu être atteinte, conséquence en partie de la crise sanitaire. Nous n'avons plus la maîtrise foncière et il a été décidé de passer en charge l'ensemble des coûts engagés par la SCCV au motif du caractère perdu de ces frais (1,3 Me).

SCCV VIGNEUX CONCORDE :

Ce projet visait la réalisation d'un programme de Logements à Vigneux-sur-Seine. Le permis délivré a été rétroactivement annulé par le Tribunal administratif et la Ville demande à ce jour la résolution de la vente, des procédures sont engagées avec la Ville. Compte tenu de ces procédures et de l'absence de maîtrise foncière complète, il a été décidé de passer en charge l'ensemble des coûts engagés par la SCCV au motif du caractère perdu de ces frais (1,3 Me).

La SCCV porte un terrain en stock, nous estimons par ailleurs à ce jour que la valeur du terrain correspond bien à sa valeur vénale et qu'il n'y a pas lieu de le déprécier.

Par ailleurs, nous avons racheté les participations de notre associé (50%) qui ne pouvait pas assumer la perte et rembourser son compte courant.

Une procédure en indemnisation est en cours à l'encontre de la Mairie.

## **1.2. « Foncières »**

Le CA constitué des loyers récurrents des actifs restants en portefeuille représente **2 Me HT sur 2020**.

Le résultat d'exploitation est de 3,3 Me sur ce périmètre. En marge des revenus locatifs, à noter que sur notre principal actif situé à Hénin Beaumont (bail à construction générant 1,2 Me HT / an), un contentieux sur la clause d'indexation du bail a été réglé par un protocole avec notre preneur, se traduisant par une reprise de provision de 1,6 Me.

En ce qui concerne nos sociétés codétenues avec nos anciens associés minoritaires du Nord, il est rappelé que dans la continuité de la séparation nous avons procédé en mai 2020 au « partage » des actifs immobiliers de placements :

- via une cession de nos participations dans la SARL DE L'AGORA (41%)
- via les rachats de parts de SOPIC NORD INVESTISSEMENT (49%) en vue de leur annulation au prix de 9,6 Me (réduction de capital). Une partie étant payée en numéraire à hauteur de 4,6 Me, une seconde partie étant payé par attributions corrélatives d'actifs à hauteur de 5 Me.

Sopic Nord Investissement, qui détient la plupart des actifs immobiliers, passe ainsi à un taux d'intérêt Groupe de 90%.

Ces opérations contribuent au résultat exceptionnel du Groupe comme suit :

- Opérations de partage avec les anciens associés minoritaires :
  - Produit de cession de titres de 3.348 Ke correspondant à la cession de la participation dans Agora (société déconsolidée en 2018)
  - Plus- value de cession sur autres actifs de SNI : 3.693 Ke (attribution d'actifs ci-dessus)

A noter que nous avons également cédé le dernier actif sous promesse à la caisse de retraite AGRICA en 2020 générant un résultat exceptionnel de 972 Ke.

### **➤ Revalorisation des actifs immobiliers**

Dans le cadre des opérations de partage et de réduction de capital de SNI, 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 et 17,2 Me après impôt différé (et 15.5 Me en part Groupe à 90%).

Les valeurs retenues reposent sur des taux de rendement très prudents par rapport au marché actuel.

Vous trouverez ci-dessous les actifs en portefeuille avec les valorisations et les taux de rendement :

DESIGNATION DES BIENS SNI (100% GROUPE)	Bail	Preneur	Nature	Revalorisation des actifs 31/12/20 en M€		
				Valeurs Actifs	Loyers HT 2020	Taux de rendement
<b>Actifs détenus en direct :</b>						
ST MARTIN LES BOULOGNE	BC	Carrefour proximité + Services	Immeuble	1 287	125,0	9,7%
VILLEBAROU BLOIS	BAC	Crédit agricole	Foncier	381	29,6	7,8%
	BC	KIABI	Immeuble	1 899	178,0	9,4%
	BC	CHAUSSEA	Immeuble	1 010	94,7	9,4%
<b>Filiale de SNI</b>						
SNC PARC DE BEAUMONT 99,88% SNI			Foncier	16 480	1 120,2	6,8%
<b>TOTAL</b>				<b>21 056</b>	<b>1 547,4</b>	

DESIGNATION DES BIENS SOPIC INVEST						
<b>Actifs détenus en direct :</b>						
PARIS 8 - Rue C COLOMB	BC	Bureaux Sopic Paris	Immeuble	3 188	177,6	5,6%
Montreuil Rue Stalingrad	BC	Vacant à restructurer	Immeuble	800		
<b>SCI Filiales de Sopic Invest</b>						
SCI CORINA 75%	BAC	Mac Donalds et KFC	Foncier	1 820	106,9	5,9%
SCI PAU HAMEAU 75%	BC	Opticien et Textil	Immeuble	949	89,0	9,4%
				<b>6 757</b>	<b>373,5</b>	

BC = Bail commercial

BAC = Bail à construction

**27 813**    **1 920,9**

### 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 8,3 Me au 31/12/2020 (pour une valeur liquidative de ces placements de 10,9 Me, les plus-values latentes n'étant pas comptabilisées).

Les produits de ces placements se décomposent :

- En revenus financiers (intérêts, coupons obligataires) pour 0.3 Me, Et Pour le portefeuille boursier :
- de plus-value de cessions de VMP pour 0.3 Me compensée par des moins-values de 0,4 Me ;
- d'un mali de 0,8 Me sur les dotations aux provisions sur ces titres 2,2 Me de dotation pour 1,4 Me de reprise. Année boursière sous le signe de la pandémie, le marché n'aura en définitive perdu que 7% sur l'année (indice CAC 40)

Le reste de la trésorerie du Groupe qui doit être facilement mobilisable est placé sur des supports totalement sécurisés (dépôt à terme, certificat de dépôt) qui offrent actuellement des rendements très faibles.

### 1.4. Principales informations bilantielles

- Les capitaux propres part du Groupe passent de 63.5 Me à 47.6 Me :  
Capitaux propres à l'ouverture : 63.5 Me  
 - Sopic Invest dividendes (3 Me) et réduction de capital (25.6 Me) : 28.6 Me  
 + Résultat 2020 : 3.6 Me  
 + réévaluation libre des actifs immobiliers – rachat des minoritaires SNI : 9.1 Me (15.5 Me-6.4 Me)  
Capitaux propres à la clôture : 47.6 Me
- Les stocks et en-cours du Groupe restent très maîtrisés au 31/12/2020 : 24.6 Me (contre 22.3 Me en 2019) dont 9.2 Me de réserves foncières (stable) et quasiment aucun produits finis, le reste étant des en-cours (15.3 Me vs 12.7 Me en 2019).

En ce qui concerne les réserves foncières, Sopic Paris détient :

- SNC B14 : un ensemble immobilier (valeur stock 5.2 Me) sur la porte de Bagnolet en bordure de périphérique, le projet est en cours de développement.
- 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 Bidard (stock total de 0.9 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 19 Me contre 9.7 Me à fin 2019. Il se décompose comme suit :
  - ⇒ PGE : 9 Me (non consommé mais levé par précaution)
  - ⇒ Financements terrains : 8.3 Me
  - ⇒ Le reste concerne de la trésorerie passive : facilité de trésorerie sur opération en cours

## **1.5. Effectifs**

Les effectifs du Groupe passent à 50 personnes au 31/12/2020 compris les équipes d'AEDIFIM.

## **2. SOCIETES CONTROLEES**

### **\* MOUVEMENTS**

Au niveau de SOPIC SAS :

- AGA

Les actions détenues en propre par SOPIC SAS s'élèvent à 2.9% en début d'exercice 2020, elles ont été attribuées en actions gratuites à son Dirigeant M. RUDA.

Notre société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

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

#### **• SAS SOPIC**

L'exercice 2020 s'est soldé par un bénéfice de 2 663 K€.

Ce bénéfice s'explique comme suit :

- par la perception des honoraires de gestion auprès des filiales qui s'élèvent à 889 K€
- par nos frais généraux qui s'élèvent à 2350 K€ pour le siège social à Tarbes, les frais généraux des établissements secondaires Sopic Occitanie, Sopic Ouest et Sopic Rhône-Alpes ayant été stockés (804 K€ en tout)
- par les dividendes perçus de Sopic Sud-Ouest (1350 K€) et Sopic Finances (2565 K€)

#### **• SAS SOPIC PARIS**

L'exercice 2020 s'est soldé par une perte de 3 278 K€

Cette perte s'explique comme suit :

- par la perception des honoraires de gestion auprès des filiales qui s'élèvent à 1100 K€
- par nos frais généraux qui s'élèvent à 3260 K€
- par la comptabilisation en charges de frais d'études sur deux projets dont les perspectives économiques sont définitivement compromises (3 000 K€)

- par des remontées de marge d'opérations de 1900 Ke environ dont 1450 Ke pour l'opération commerciale portée par la SNC Santeuil

- **SAS AEDIFIM**

Le résultat net de l'exercice 2020 s'élève à 574 K€. Il se décompose comme suit :

- 1659 K€ de quotes-parts de marges des SCCV
- 986 K€ d'honoraires de Gestion
- - 1470 K€ de Frais Généraux pour Bayonne
- - 494 K€ de frais Généraux de Bordeaux
- Soit un résultat d'exploitation de l'exercice avant impôts : 680 K€
- IS : 107 K€

3 opérations ont été livrées en 2020 :

- SCCV ITSAS GIROA : quote-part de marge pour AEDIFIM de 642 K€ - Réalisation de 41 logements à Bidard
- SCCV DOMAINE ARTZAINAK : quote-part de marge de 429 Ke - Réalisation de 27 logements + 6 villas à Ustaritz
- SCCV LORATZEA : quote-part de marge de 436 K€ - Construction d'un pôle de santé à Saint-Pierre d'Irube de 2300 m2 sdp

- **SARL SOPIC NORD INVESTISSEMENT**

Le résultat net de l'exercice 2020 de notre « Foncière » se traduit par un bénéfice d'un montant de 5 399 K€.

Il se décompose en un résultat courant avant impôts de 3.9 Me et un résultat exceptionnel de 3.7 Me, ce dernier est lié aux opérations sur les actifs immobiliers de placement cités précédemment dans « Foncières »

A noter sur l'actif immobilier de Hénin Beaumont (SNC Parc de Beaumont filiale de SNI) que le contentieux sur la clause d'indexation du bail à construction a été réglé par un protocole avec notre preneur Celsius, se traduisant par une reprise de provision de 1,6 Me.

L'opération de réduction de capital lié au partage des actifs génère un report à nouveau déficitaire de 7.7 Me à fin 2020, les capitaux propres de la société présentent ainsi un solde négatif de 2.3 Me au 31/12/2020.

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

- ⇒ Société de programme de SOPIC PARIS : SNC SANTEUIL – 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 3 597 Ke en 2020** (méthode à l'avancement) contre 25 525 K€ en 2019, et un Résultat net Part du Groupe après déduction des intérêts minoritaires de 3 628 K€ contre 9 236 K€ en 2019.

## **4. PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **4.1 Exploitation**

L'exode urbain qui semble se dessiner dans le sillage de la crise sanitaire reste à prouver à long terme et les

métropoles régionales qui, avant la pandémie avaient toutes amorcé un virage important, renforcent encore plus leur attractivité (environnement, santé, transport, enseignement supérieur etc...).

Dans ce contexte nous sommes convaincus que SOPIC doit continuer à développer son activité de promotion de logements, d'opérations mixtes dans ces métropoles en assumant sa part de responsabilité sociale et environnementale et proposer aux agglomérations des solutions novatrices en matière de rénovations urbaines.

### **Principaux dossiers en cours de développement :**

#### **Par notre filiale SOPIC PARIS (41%)**

Effectifs : 14 personnes

Siège à Paris

#### **SCCV PLESSIS 14 (83%) :**

L'opération prévoit la réalisation de 95 logements en accession libre avec 3 niveaux de sous-sol pour les parkings. Le PC est définitif, nous avons acheté le terrain début 2021. Le CA total représente près de 38 Me HT. Le lancement de la commercialisation est tombé pendant le second confinement et n'a pas pu avancer normalement, cette dernière doit être relancée en juin 2021 avec un démarrage souhaité du chantier au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

#### **SNC B14 (99%) :**

Nous avons acheté un ensemble immobilier en mai 2019 sur la Ville de Bagnolet à la porte du périphérique (ancienne usine Publison). Un deuxième foncier voisin doit être maîtrisé pour une programmation envisagée d'environ 30.000 m<sup>2</sup> surface de plancher de bureaux. En attendant le développement du programme, SOPIC PARIS a loué le site en bail précaire et à titre de mécénat à une association pour offrir des espaces de travail destinés au tissu associatif et aux jeunes actifs.

#### **SCI SPI GENNEVILLIERS (99%)**

Dans le cadre d'un concours lancé par l'aménageur de la ZAC CENTRE VILLE de Gennevilliers (92), SOPIC PARIS a été retenu pour acquérir et commercialiser un programme commercial d'environ 4500 m<sup>2</sup> SDP en première phase, réparti en pieds d'immeubles de bâtiments de logements. Nous avons l'engagement de conserver en patrimoine et de gérer cet ensemble commercial pendant 10 ans. Les acquisitions de pied d'immeuble sont en cours auprès des opérateurs immobiliers. L'ouverture des locaux au public et leur mise en exploitation interviendra de manière échelonnée entre juin 2021 et décembre 2021 s'agissant de la phase 1. Une deuxième phase d'investissement de 1370 m<sup>2</sup> SDP est prévue pour 2023.

#### **SNC NANTERRE 83 JOFFRE**

SOPIC PARIS va réaliser une opération immobilière de 30 Logements (dont 12 sociaux) pour une Surface de Plancher totale de 2 216 m<sup>2</sup> environ située 83-87 avenue du Maréchal Joffre à Nanterre (92), et comprenant une activité commerciale en RDC. L'obtention du PC est prévue pour septembre 2021, le CA prévisionnel est de 8 Me HT.

#### **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 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher sera développé en plusieurs tranches de travaux sur les 5 ou 6 prochaines années. Nous régulariserons des CPI par tranche de travaux, le CA total s'élèvera à près de 150 Me HT.

**CERGY Universités (95) :** 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. Ce projet mixte d'une surface totale de 6 000 m<sup>2</sup> environ comprendra une résidence Etudiante et Coliving + 1000 m<sup>2</sup> commerces et loisirs.

Dépôt du PC en septembre 2021.

CA prévisionnel de 17 Me HT

**Par notre filiale SOPIC OCCITANIE (90%) :**

Effectifs : 4 personnes + 1 contrat d'apprentissage

Siège à Toulouse

Nous avons filialisé l'activité de SOPIC OCCITANIE début 2021.

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 amène à revoir un certain nombre de dossiers. Les négociations entre la Ville de Toulouse et les communes de la métropole pour la mise en place d'un nouveau PLUIH vont prendre du temps, ouvrant une période d'incertitude mais aussi d'opportunités sur des fonciers à renégocier...

SNC LE 63 : Programme situé 63 route de Blagnac à TOULOUSE (31). SOPIC a été retenue dans le cadre d'un appel à candidature pour l'acquisition d'un terrain à bâtir appartenant à la Ville de Toulouse le 18/04/2019 au cœur du quartier des Sept Deniers (Stade Toulousain). Ce projet immobilier mixte prévoit la réalisation de 1084 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 16 logements collectifs et un local commercial en rez-de-chaussée pour 86 m<sup>2</sup>. Le PC est définitif et nous avons acheté le terrain début 2021, la commercialisation sera lancée prochainement pour un démarrage des travaux en septembre 2021. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 3.7 M€ HT.

SCCV LE HUB (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 copromotion (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), dont 5 701 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux, co-working et conciergerie. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 22.5 M€ HT. L'annulation du PLUIH nous amène à revoir aujourd'hui le projet au sujet de la surface « commerce » ;

SCCV VERTES RIVES à FENOUILLET (31) : Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 52 logements collectifs pour 2 750 m<sup>2</sup> de SDP (dont 30% de logements locatifs sociaux). Le dépôt du dossier de permis de construire est intervenu le 10/04/2020. Le permis de construire sera obtenu le 15/07/2021. La société PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE (Bailleur social) a adressé une offre financière pour l'acquisition de 16 logements et 20 places de stationnement aérien au prix de 1985,00 € HT / m<sup>2</sup> SHAB (TVA à 10%). Le CA HT prévisionnel total s'élève à 7.6 M€ HT ;

Programme situé 64 rue de Fenouillet à TOULOUSE (31) : Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 88 logements collectifs pour 5115 m<sup>2</sup> de SDP (dont 10% de logements à « prix maîtrisés », 10% de logements PSLA et 35% de logements locatifs sociaux). Le dépôt du dossier de permis de construire interviendra au plus tôt au 1er trimestre 2022, une modification du PLUIH étant nécessaire (basculer d'une zone d'activité à une zone mixte activité-logements). Le CA HT prévisionnel total s'élève à 13.8 M€ HT ;

Programme situé 18 avenue du Comminges à CUGNAUX (31) : Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 10 logements individuels pour 798 m<sup>2</sup> de SDP. Le dépôt du dossier de permis de construire est intervenu le 29/01/2021 pour une obtention prévisionnelle au 23/07/2021. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 2.5 M€ HT ;

Programme situé Boulevard d'Espagne à LOURDES (65) : Ce projet immobilier (promesse signée en janvier 2021) prévoit la réalisation de 60 logements collectifs et locaux professionnels pour 4340 m<sup>2</sup> de SDP. Le dépôt du dossier de permis de construire interviendra début septembre 2021. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 7.3 M€ HT ;

Programme situé Impasse Baron à TOULOUSE (31) : Ce projet immobilier (signature promesse fin juin 2021) prévoit la réalisation de 33 logements collectifs pour 1985 m<sup>2</sup> de SDP. Le dépôt du dossier de permis de construire interviendra fin juillet 2021. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 5.9 M€ HT ;

Programme situé Impasse Marestan à TOULOUSE (31) : Ce projet immobilier prévoit (signature promesse fin juin 2021) la réalisation de 18 logements collectifs pour 1000 m<sup>2</sup> de SDP. Le dépôt du dossier de permis de

construire interviendra début septembre 2021. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 3.1 M€ HT ;

Programme situé chemin Pigassou à ROUFFIAC-TOLOSAN (31) : Ce projet immobilier (signature promesse fin juin 2021) prévoit la réalisation de 10 logements individuels pour 887 m<sup>2</sup> de SDP. Le dépôt du dossier de permis de construire interviendra début septembre 2021. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 2.7 M€ HT ;

Programme situé rue de Ciron à ALBI (81) : Ce projet immobilier (signature promesse fin juin 2021) prévoit la réhabilitation d'un immeuble de bureau appartenant à LA POSTE IMMO et la création de 59 logements étudiants T1 meublés pour 1985 m<sup>2</sup> de SDP. Le dépôt du dossier de permis de construire (changement de destination) interviendra fin juillet 2021. Le CA TTC prévisionnel total s'élève à 5.4 M€ ;

Autres dossiers :

Plus généralement, Sopic Occitanie a sélectionné plus de 86 terrains à bâtir sur l'aire urbaine de Toulouse, pour lesquels une faisabilité a été réalisée et une offre d'achat adressée au(x) propriétaire(s).

Sopic Occitanie répondra également à l'appel à projet GRAND MATABIAU, en co-promotion avec la société REDMAN, pour la réalisation d'un projet immobilier de bureaux, de services et de commerces de 35 000 m<sup>2</sup> de SDP (en deux tranches).

### **Par notre établissement secondaire SOPIC OUEST**

Effectifs 2021 : 4 personnes,  
Siège à Rennes + un bureau à Nantes

Les PC suivants devraient normalement être déposés en 2021 :

Ecoulant (agglomération d'Angers – Maine-et-Loire)  
36 logements collectifs et 10 maisons individuelles  
CA prévisionnel : 7,5 M€ HT  
Dépôt PC juin ou juillet 2021  
Pour cette opération, un PC purgé et une mise en commercialisation peuvent être envisagés fin 2021.

St Barthélémy d'Anjou (agglomération d'Angers – Maine-et-Loire)  
30 logements collectifs et 500 m<sup>2</sup> de commerces  
CA prévisionnel : 6.2 M€ HT  
Dépôt PC : T4 2021

Saint-Nazaire (Loire Atlantique)  
37 logements collectifs (dont 12 sociaux)  
CA prévisionnel : 6 M€ HT  
Dépôt PC : T3 2021

Saint-Pierre Quiberon (Morbihan)  
37 logements collectifs (dont 10 sociaux)  
CA prévisionnel : 6 M€  
Dépôt PC : T3 ou T4 2021

En parallèle SOPIC OUEST poursuivra son développement sur le grand ouest, en concentrant son action sur les 5 départements suivants : Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Vendée.  
Le développement s'effectuera en secteur diffus et, ponctuellement, sous forme de réponses à consultations.

### **Par notre filiale AEDIFIM (50%) :**

En 2021 AEDIFIM livrera les opérations suivantes :  
SCCV VILLA GARDENIA : 12 logements à Anglet centre-ville – CA de 3.7 M€ HT  
SNC KARRIKA LANDA - 43 lots à Espelette et un lotissement – CA de 5.7 M€ HT

Les programmes suivants, portés par des filiales de AEDIFIM (à 98%) sont en commercialisation et en chantier sur le sud Aquitaine :

SNC LES 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<sup>ème</sup> trimestre 2022.

SCCV L'ESSEN CIEL : 8 logements au cœur de Bayonne – CA de 3.9 Me HT - Livraison 2e trimestre 2022

SCCV RENAISSANCE : 12 logements à Anglet -CA de 4 Me HT - Livraison 2e trimestre 2022

SNC HERRIXKA BERRI réalisation de 52 lots et d'un lotissement à Larressore – CA de 8.5 Me HT - Livraison 3e trimestre 2022

SNC DOMAINE GAILURA – réalisation de 45 logements à ST Pierre d'IRUBE – CA de 6.9 Me HT - Livraison 1er trimestre 2022

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 13 500 m<sup>2</sup> pour une opération à usage d'immeubles d'activités prenant la forme d'ateliers, de bureaux d'accompagnement dédiés. L'objectif est d'obtenir les autorisations administratives pour mai 2022 au plus tard ainsi qu'une commercialisation suffisante pour livrer les premiers bâtiments en 2023. L'opération devrait représenter plus de 18 Me HT de CA.

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.

Ainsi, AEDIFIM n'interviendra plus sur la région Bordelaise et son activité restera concentrée sur le Sud-Aquitaine.

Les dossiers en montage sur le sud-aquitaine seront portés en Co promotion par AEDIFIM et SOPIC et il est convenu que SOPIC se retire d'AEDIFIM et cède ses participations à horizon 2024.

#### **Par notre filiale SOPIC AQUITAINE (100%) :**

Effectif : 2 personnes

Siège à Bordeaux

Notre nouveau Directeur a repris le développement sur l'agglomération Bordelaise début 2021.

Un premier programme en co-promotion (51% Sopic) est identifié à Floirac, il est prévu l'édification, après démolition des constructions existantes, d'un ensemble immobilier à usage de logements libres collectifs pour une surface de plancher totale d'environ 4.450 m<sup>2</sup> (70 logements libres). CA prévisionnel de 7.8 Me HT pour notre quote-part.

Plus généralement, Sopic Aquitaine a sélectionné une dizaine de terrains à bâtir sur l'aire urbaine de Bordeaux, pour lesquels une faisabilité a été réalisée et une offre d'achat adressée au(x) propriétaire(s). Sopic Aquitaine a également répondu à un appel d'offre privé sur un projet de plus de 100 logements avec bureaux et activités à Bordeaux - Rive Droite.

#### **Par notre établissement secondaire SOPIC RHONE-ALPES :**

Un travail de fonds a été entrepris par notre Directrice à son arrivée dès début 2021 pour présenter SOPIC aux nouveaux élus de la Métropole Lyonnaise. Un développeur foncier est arrivé au mois de mai 2021.

#### **4.2 Foncière**

Notre objectif est de réaliser dans les meilleures conditions les actifs de Sopic Nord Investissement, et plus particulièrement le bail à construction de Hénin Beaumont.

#### **4.3 Placements**

Les places boursières, grâce aux liquidités injectées par les banques centrales, voient la reprise s'affirmer avec le

repli de la pandémie dans les pays avancés, notre portefeuille boursier a progressé de 14% à fin mai 2021.

Notre objectif est de sortir progressivement dans les prochaines années de ces placements diversifiés pour rendre disponible cette trésorerie.

**Conclusion sur les perspectives :**

Compte tenu du prolongement de la crise sanitaire sur 2021, du retard pris sur les instructions de dossiers et de notre réorganisation, nous anticipons un niveau de CA à l'avancement autour de 35 Me en 2021 et 60 Me pour 2022. La reprise d'activité est réellement prévue à compter de 2023 reposant sur les dossiers déjà identifiées ci-dessus et sur le développement de nos nouvelles implantations régionales.

Enfin, les services supports accompagnent le développement du Groupe : nous avons implanté en 2020 un nouvel outil comptable et de gestion des flux financiers, un outil d'analyse et de gestion prévisionnelle de la trésorerie est en cours de paramétrage et nous continuons à investir dans la refonte et la sécurisation de notre système d'information avec la création d'un poste d'informaticien en interne.

Les travaux de notre nouveau siège à Tarbes sur la zone de Bastillac ont démarré au printemps 2021. Le bâtiment, d'une surface de 1000 m<sup>2</sup>, est composé d'un rez-de-chaussée sur pilotis et de 3 niveaux de bureaux. Les futurs bureaux de SOPIC se situeront au niveau R+2 et R+3 et bénéficieront notamment d'espaces partagés et de 2 terrasses avec au sud une vue sur les Pyrénées. Le déménagement est prévu pour l'été 2022.

\*\*\*\*\*

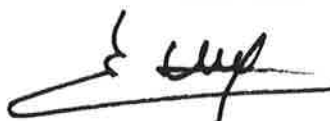
Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes consolidés que nous soumettons à votre approbation.

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 11 juin 2021  
Le Conseil de Direction



**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**

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

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

**Franck Enjumet**

Commissaire aux Comptes

ZI de Berlanne  
Rue de l'Ayguelongue  
64160 MORLAAS

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SOPIC INVESTISSEMENT SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes, qui selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice

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.

### Principes comptables

Les notes 5.b.3. et I.a.3. de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations corporelles.

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

### **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 :

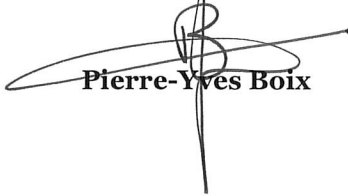
- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour 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 ;

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

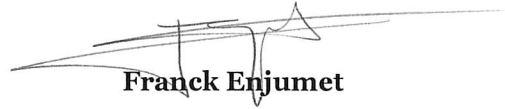
Fait à Pau et Morlaàs, le 22 juin 2021

Les commissaires aux comptes

**PwC Entrepreneurs  
Commissariat aux Comptes**



**Pierre-Yves Boix**



**Franck Enjumet**

# GROUPE SOPIC INVESTISSEMENT

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2020

## Table des matières

1-	<b>BILAN CONSOLIDE</b> .....	4
a.	<b>ACTIF</b> .....	4
b.	<b>PASSIF</b> .....	5
2-	<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b> .....	6
3-	<b>FAITS MAJEURS</b> .....	9
4-	<b>PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b> .....	10
a.	<b>LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES</b> .....	10
b.	<b>VARIATIONS DE PERIMETRE</b> .....	14
1.	<i>Entrées de périmètre</i> .....	14
2.	<i>Sorties de périmètre</i> .....	15
3.	<i>Variations de pourcentage de détention</i> .....	15
4.	<i>Changement de mode d'intégration</i> .....	15
5-	<b>REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	16
a.	<b>MODALITES DE CONSOLIDATION</b> .....	16
1.	<i>Dispositions réglementaires applicables</i> .....	16
2.	<i>Périmètre de consolidation</i> .....	16
3.	<i>Méthodes de consolidation</i> .....	16
4.	<i>Elimination des opérations intra-groupes</i> .....	17
5.	<i>Ecarts d'acquisition</i> .....	17
6.	<i>Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées</i> .....	17
b.	<b>METHODES ET REGLES D'EVALUATION</b> .....	18
1.	<i>Application des méthodes préférentielles</i> .....	18
2.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	18
3.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	19
4.	<i>Contrats de location-financement</i> .....	19
5.	<i>Immobilisations financières</i> .....	19
6.	<i>Stocks et travaux en cours</i> .....	19
7.	<i>Opérations à long terme</i> .....	20
8.	<i>Créances et dettes</i> .....	20
9.	<i>Trésorerie et valeurs mobilières de placement</i> .....	20
10.	<i>Provisions</i> .....	21

11.	<i>Engagement de retraite</i> .....	21
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i> .....	21
13.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i> .....	21
14.	<i>Résultat par action</i> .....	22
15.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i> .....	22
<b>I.</b>	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE</b> .....	<b>24</b>
<b>a.</b>	<b>NOTES ACTIF</b> .....	<b>24</b>
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	24
2.	<i>Ecarts d'acquisition</i> .....	25
3.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	26
4.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i> .....	27
5.	<i>Stock et en cours</i> .....	28
6.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i> .....	28
7.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i> .....	30
<b>b.</b>	<b>NOTES PASSIF</b> .....	<b>31</b>
1.	<i>Capital</i> .....	31
2.	<i>Provisions</i> .....	31
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i> .....	34
4.	<i>Autres passifs à court terme</i> .....	35
5.	<i>Impôts différés</i> .....	36
<b>II.</b>	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>37</b>
<b>a.</b>	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b> .....	<b>37</b>
<b>b.</b>	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> .....	<b>37</b>
<b>c.</b>	<b>VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> .....	<b>38</b>
<b>d.</b>	<b>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</b> .....	<b>39</b>
<b>e.</b>	<b>CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> .....	<b>40</b>
<b>f.</b>	<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b> .....	<b>41</b>
<b>III.</b>	<b>Autres informations</b> .....	<b>42</b>
<b>a.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	<b>42</b>
<b>b.</b>	<b>OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN</b> .....	<b>42</b>
1.	<i>Engagements financiers</i> .....	42
2.	<i>Information sur les risques</i> .....	43
<b>c.</b>	<b>REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION</b> .....	<b>43</b>
<b>d.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>43</b>

## 1- BILAN CONSOLIDE

### a. ACTIF

ACTIF	Notes	2020-12	2019-12
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé .....		1	1
Immobilisations incorporelles .....	I.a.1	7	11
<b>Ecarts d'acquisition</b> .....	I.a.2	303	
Immobilisations corporelles .....	I.a.3	29 674	7 832
Immobilisations financières .....	I.a.4	406	1 082
Titres mis en équivalence .....	8	15	379
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>30 407</b>	<b>9 304</b>
Stocks et en-cours .....	I.a.5	24 636	22 315
Clients et comptes rattachés .....	I.a.6	16 230	14 591
Autres créances .....	I.a.6	11 632	25 124
Valeurs mobilières de placement .....	I.a.7	19 335	21 045
Disponibilités .....	I.a.7	48 691	58 535
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>120 524</b>	<b>141 610</b>
Comptes de régularisation .....		145	100
<b>Total Actif</b>		<b>151 075</b>	<b>151 015</b>

## b. PASSIF

PASSIF	Notes	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>			
Capital .....	I.b.1	500	500
Primes liées au capital .....			
Réserves consolidées .....		43 466	53 791
<b>Résultat de l'exercice</b> .....	2-	3 628	9 236
<b>Total Capitaux Propres</b>	4-	47 594	63 527
Intérêts hors groupe .....		23 102	35 540
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		23 102	35 540
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	I.b.2	217	2 633
Dettes financières .....	I.b.3	19 363	9 679
<b>Dettes d'exploitation</b> .....	I.b.4	4 369	4 549
Autres dettes .....	I.b.4 et 5	39 323	23 453
Comptes de régularisation (PCA) .....	I.b.4	17 108	11 634
<b>Total Dettes</b>		80 163	49 316
<b>Total Passif</b>		151 075	151 015

## 2- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		12 mois	12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	22 700	31 258
.....			
Production stockée .....		(1 775)	4 693
Production immobilisée .....		195	(0)
Subventions d'exploitation .....		0	0
Transfert de charges .....		1 150	268
Autres produits d'exploitation .....		106	36
<b>Total Produits d'Exploitation</b> .....		22 376	36 254
Achats consommés .....		(12 407)	(23 892)
Autres charges d'exploitation .....		(5 209)	(6 684)
Impôts et taxes .....		(495)	(552)
Charges de personnel .....	II.b	(6 143)	(5 849)
Variations nettes des amortissements et provisions .	II.c	2 260	(949)
Autres charges .....		(110)	(132)
<b>Total Charges d'Exploitation</b> .....		(22 105)	(38 059)
<b>Résultat d'Exploitation</b>		271	(1 805)
Résultat Financier	II.d	(571)	2 981
Résultat Courant des sociétés intégrées		(299)	1 176

Résultat Exceptionnel	II.e	6 642	34 685
Impôt sur les bénéfices .....	II.f	3 043	11 124
Impôts différés .....	II.f	(775)	(186)
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>4 074</b>	<b>24 923</b>
Dotation nette amort. écarts acq. ....		(108)	0
Quote-part de résultat des S.M.E. ....		(369)	602
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>3 597</b>	<b>25 525</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires .....	4-	31	(16 289)
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>3 628</b>	<b>9 236</b>
Résultat par action (en Euros) .....		72,6	184,7
Résultat dilué par action (en Euros) .....		72,6	184,7

## TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	Notes	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>			
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	1-	70 261	51 954
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>		<b>3 597</b>	<b>25 525</b>
Elimination des amortissements et provisions .....		(2 131)	1 538
Elimination de la variation des impôts différés .....		(775)	(79)
Elimination des plus ou moins values de cession .....		(7 536)	(34 923)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence ....		369	(602)
Impact IS sur les plus ou moins values de cession .....			10 450
Marge brute d'autofinancement .....		(6 476)	1 910
Incidence de la var. des stocks et en cours .....		1 775	(4 828)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs .....		11 320	3 957
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs .....		(11 175)	(12 074)
Dividendes reçus des mises en équivalence .....		(5)	343
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>		<b>(4 561)</b>	<b>(10 692)</b>
Acquisition d'immobilisations .....		(622)	(4 278)
Cession d'immobilisations .....		4 945	56 241
Incidence des variations de périmètre .....		(6 816)	4 883
Variation nette des placements court terme .....		0	0
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>		<b>(2 493)</b>	<b>56 846</b>
Dividendes versés par la société mère .....		(3 000)	(3 000)
Dividendes versés aux minoritaires .....		(5 672)	(16 670)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires .....		(5 513)	(137)
Avance sur remontées aux minoritaires .....			(6 860)
Emissions d'emprunts .....	I.b3	11 276	21
Remboursements d'emprunts .....	I.b3	(193)	(1 202)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>		<b>(3 103)</b>	<b>(27 847)</b>
Variation de trésorerie .....		(10 156)	18 307
Trésorerie de clôture (A) + (B) + (C) + (D) + (E) .....		60 105	70 261
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(10 156)</b>	<b>18 307</b>



### **3- FAITS MAJEURS**

L'exercice 2020 a été marqué par une réorganisation capitalistique et la poursuite opérationnelle de la stratégie de développement du groupe en région.

La société tête de groupe SOPIC INVESTISSEMENT a procédé à une réduction de capital, à hauteur de 25.68 ME, afin de recentrer son actionariat et parer à toute problématique de gouvernance à terme.

Le Groupe a continué à rationaliser son portefeuille d'actifs immobiliers de placement suite aux cessions réalisées en 2019 avec le rachat des intérêts minoritaires sur la société Sopic Nord Investissement (cf 4.b. 3) et la cession concomitante d'actifs.

Ces transactions ont été faites sur la base de valeurs de marchés prudentes. Une réévaluation libre de l'ensemble de ses actifs a par la suite été constatée dans les comptes consolidés conformément aux dispositions prévues par l'article L 123-18 du Code de Commerce.

Cette réévaluation libre a eu pour effet une augmentation de la valeur des actifs de 23.4 M€ (cf note I.a.3) et la constatation d'un impôt différé de 6.2 M€ (cf note I.b.5).

La crise sanitaire qui a eu pour effet de ralentir l'activité du Groupe et de décaler les opérations a encore renforcé l'attractivité des métropoles régionales. Dans ce contexte, SOPIC a continué à investir en région, en recrutant les « Hommes clés » pour assoir son développement dans la promotion de logements et d'opérations mixtes :

- A Toulouse (SOPIC OCCITANIE)
- A Rennes et Nantes (SOPIC OUEST)
- À Bordeaux (SOPIC AQUITAINE)
- A Lyon (SOPIC RHONE ALPES)

Le Groupe a souscrit à titre de prudence un prêt garanti par l'Etat à hauteur de 9 M€.

## 4- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

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%	41,00%	21,37%
SOPIC AQUITAINE	882968266	5 cours de Gourgue 33000 Bordeaux	IG	0,00%	0,00%	100,00%	52,13%
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	50,80%	46,01%	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%	19,45%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	22,18%	45,50%	22,18%
ASNIERES MOURINOUX	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	50,00%	10,69%	50,00%	10,69%

B14	849707237	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
BOREAL	805317518	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
CERGY LINANDES	853648913	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
LE CLOS BLANC	488177981	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	76,00%	16,55%	76,00%	16,55%
DIGITAL	802311241	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
EGRENAY	888048816	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	21,68%
LAKOTA	810727420	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
DU PARC (SNC)	532214251	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
PLESSIS	844 767 418	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	83,00%	17,74%	83,00%	17,74%
RACINES CARRE	844220202	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	91,00%	19,45%	91,00%	19,45%
SANTEUIL 95	818464448	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
SPI GENNEVILLIERS	834 071 045	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,68%	100,00%	21,68%
VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,00%	10,69%	100,00%	21,68%

## SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC

CDV	490 275 276	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	81,00%	39,15%	81,00%	39,15%
PATIO DE COMPTEROUX	801 535 584	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	39,10%	0,00%	0,00%

VERTES RIVES	883 446 056	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	52,61%
LE 63	887 527 919	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	0,00%	0,00%	100,00%	52,61%
DU PALAIS	447 645 227	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	52,45%	100,00%	52,45%
PIC DU JER	798 774 980	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	55,35%	100,00%	55,35%

## 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 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	49,50%	26,07%
ITSAS GIROA	833899727	68 avenue du 8 mai 1945- 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%

LE PREMIUM	820118750	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	34,82%	0,00%	0,00%
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 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	0,00%	0,00%	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

AGORA	432004844	5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	41,00%	<b>41,00%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>
BRICOPIERRE	451086462	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	<b>50,90%</b>	50,90%	<b>50,90%</b>
CORINA	788670073	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	67,50%	<b>67,50%</b>	75,00%	<b>75,00%</b>
DE L'OISE PIERRE	432005957	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	57,00%	<b>57,00%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>
PAU HAMEAU	491834644	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	75,00%	<b>75,00%</b>	75,00%	<b>75,00%</b>
REST HENIN	444204978	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	<b>50,90%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>
TREBAIL	481717080	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,90%	<b>50,90%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>
REST MIN		5 cours Gambetta 65000 TARBES	MEC	41,39%	<b>40,87%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>
SOPIC NORD IMMOS	486685447	Rue de Marquette 59118 WAMBRECHL	MEC	40,80%	<b>40,80%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>
BAC BRICO	514266327	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	79,84%	<b>36,74%</b>	79,84%	<b>72,32%</b>
BAC JARDI	533474011	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	<b>37,04%</b>	0,00%	<b>0,00%</b>

BAC LIVRY	788501070	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,88%	0,00%	0,00%
BAC RESTAU	521009268	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	80,50%	37,04%	80,50%	72,91%
CHRONMONTI	539943373	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,10%	0,00%	0,00%
DREUXBIO	519012298	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	73,00%	33,59%	0,00%	0,00%
KIDLomme SCI	793304577	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,10%	0,00%	0,00%
PARC BEAUMONT	492581178	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	46,08%	100,00%	90,59%
REST DENAIN	529130429	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	50,20%	23,10%	0,00%	0,00%
SCHUMAN	494074578	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	45,96%	0,00%	0,00%
VAL DE SCARPE	494235823	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	47,00%	21,63%	0,00%	0,00%
PORTE NORD	494074594	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,82%	0,00%	0,00%
PORTE ARRAS	494075039	5 cours Gambetta 65000 TARBES	IG	100,00%	21,82%	0,00%	0,00%
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 (surlignées en bleu dans le périmètre):

- SOPIC AQUITAINE
- EGRENAY
- VERTES RIVES
- LE 63
- HERIXKA BERRI
- LES RIVES DU LAC

## 2. *Sorties de périmètre*

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

- Déconsolidation suite à la liquidation :
  - PATIO DE COMPTEROUX ;
  - DE L'OISE PIERRE
  - REST HENIN ;
  - TREBAIL ;
  - REST MIN ;
  - SOPIC NORD IMMO ;
  - BAC JARDI ;
  - BAC LIVRY ;
  - CHRONMONTI ;
  - KIDLomme ;
  - REST DENAIN ;
  - SCHUMAN ;
  - VAL DE SCARPE ; PORTE NORD
  - PORTE ARRAS
  - LE PREMIMUM
- Cession hors groupe :
  - AGORA
  - DREUX BIO

## 3. *Variations de pourcentage de détention*

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

- VIGNEUX CONCORDE : Rachat par le groupe des 50% détenus par un tiers pour une détention totale de 100% (1% par SOPIC et 99% par SOPIC PARIS) => générant un écart d'acquisition de 108K€ ;
- SOPIC NORD INVESTISSEMENTS : les actifs immobiliers de placement ont été partagé via une réduction de capital pour un montant de 9.6M€. Ainsi, le taux d'intérêt est passé de 46.01% à 90.58%. Cette opération a généré un écart d'acquisition brute de 6 736K€ dont 6 433K€ affecté aux actifs et 303K€ d'écart d'acquisition résiduel.
- En conséquence de ce qui précède, les taux d'intérêts des sociétés SOPIC FREY, CORINA, BAC BRICO et BAC RESTAU ont augmentés.

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

Sans objet en 2020.

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

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

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

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

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

Les états financiers sont présentés en K€uros.

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

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

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

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

#### **3. Méthodes de consolidation**

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

#### 4. *Elimination des opérations intra-groupes*

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

#### 5. *Ecart d'acquisition*

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

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

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

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

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

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

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

## b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

### 1. *Application des méthodes préférentielles*

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

### 2. *Immobilisations incorporelles*

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

#### **Fonds de commerce**

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

#### **Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles.**

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

<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>Méthode</b>	<b>Durée</b>
<b>Brevets, licences</b>	Linéaire	5 ans
<b>Logiciels</b>	Linéaire	1 an

### 3. Immobilisations corporelles

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

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

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

### 4. Contrats de location-financement

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

### 5. Immobilisations financières

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

### 6. Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

## 7. *Opérations à long terme*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. *Créances et dettes*

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation des créances est pratiquée nominativement en fonction des risques de non-recouvrement.

## 9. *Trésorerie et valeurs mobilières de placement*

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

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

## 10. Provisions

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

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

## 11. Engagement de retraite

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

- Départ à l'initiative des salariés à 65 ans ;
- Turn-over : faible, 0% pour la catégorie cadre ;
- Table de mortalité : Insee 2018 ;
- Progression annuelle des salaires : 1% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 0.34% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

## 12. Impôt sur les bénéfices

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

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

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 26.5% au 31.12.2020.

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. *Résultat par action*

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

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

## 15. *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**

**2020**

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

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

### a. NOTES ACTIF

#### 1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2019-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
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 .	30	0	(2)	0	(0)	28
Fonds commercial .....	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours ....	0	0	0	0	0	0
Avances et acomptes s/imm. incorp. ....	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles .....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>6</b>	<b>(6)</b>	<b>28</b>

Variations des amortissements	2019-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(19)	(4)	2	(0)	0	(20)
Amt/Dép. droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(19)</b>	<b>(4)</b>	<b>2</b>	<b>(2)</b>	<b>2,25</b>	<b>(20)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>11</b>	<b>(3)</b>	<b>(0)</b>	<b>4</b>	<b>- 3,81</b>	<b>7</b>

## 2. *Ecart d'acquisition*

Les écarts d'acquisition au 31.12.2020 se présentent de la façon suivante :

Variations des valeurs brutes	2019-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
Ecart d'acquisition .....	78	0	-	411	-	489
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>411</b>	<b>-</b>	<b>489</b>

Variations des amortissements	2019-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
Amt/Pertes val. écart d'acquisition ..	(78)	(108)	-	-	-	(186)
<b>Total amortissements</b>	<b>(78)</b>	<b>(108)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(186)</b>
<b>Ecart d'acquisition</b>	<b>0</b>	<b>(108)</b>	<b>-</b>	<b>411</b>	<b>-</b>	<b>303</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2020 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2020-12			2019-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
<b>En K€</b>						
SOPIC	78	(78)	0	78	(78)	0
VIGNEUX	108	(108)	0	0	0	0
SOPIC NORD INVEST	303	0	303	0	0	0
<b>Total</b>	<b>489</b>	<b>(186)</b>	<b>303</b>	<b>78</b>	<b>(78)</b>	<b>0</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2020-12			2019-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
<b>En K€</b>						
SOPIC	727	(727)	-	727	(727)	-
<b>Total</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>

### 3. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2019-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	Réévaluation libre	2020-12
<b>En K€</b>							
Terrains .....	3 992	0	(1 318)	(66)	0	18 248	20 855
Constructions .....	7 694	0	(1 672)	(503)	(761)	5 169	9 928
Installations tech, matériel & outillage .....	4	0	(227)	226	0	-	3
Autres immobilisations corporelles .....	1 432	41	(241)	16	0	-	1 247
Immobilisations corporelles en cours .....	492	575	0	0	0	-	1 066
Avances et acomptes s/immo. corp. ....	0	0	0	0	0	-	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>13 614</b>	<b>615</b>	<b>(3 458)</b>	<b>(327)</b>	<b>(761)</b>	<b>23 417</b>	<b>33 100</b>
<i>Dont Location Financement</i>	<i>2 210</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>		<i>2 210</i>
<b>En K€</b>							
Variations des amortissements	2019-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	Réévaluation libre	2020-12
Amt/Dep. aménagements de terrains .....	(105)	(0)	105	0	0	-	0
Amt/Dép. constructions .....	(4 987)	(162)	1 287	217	761	-	(2 883)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil. ....	(4)	(8)	146	(137)	(0)	-	(3)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. .....	(686)	(81)	236	(9)	0	-	(541)
Amt/Dép. immobilisations en cours .....	0	0	0	0	0	-	0
Dép. avances et acomptes s/immo. corp. .	0	0	0	0	0	-	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(5 781)</b>	<b>(252)</b>	<b>1 774</b>	<b>71</b>	<b>761</b>		<b>(3 427)</b>
<i>Dont Location Financement</i>	<i>(1 078)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>		<i>(1 078)</i>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>7 832</b>	<b>363</b>	<b>(1 683)</b>	<b>(256)</b>	<b>0</b>		<b>29 674</b>

La variation des immobilisations corporelles (et notamment des terrains et constructions) correspond à la revalorisation de l'immobilier de placement réalisée sur l'exercice (cf colonne réévaluation libre).

## 4. Immobilisations financières et titres mis en équivalence

### i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2019-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
Titres de participation .....	862	0	(661)	0	0	201
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	0	0	0	0	351
Actions propres .....	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances .....	11	6	(0)	0	0	17
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 224</b>	<b>6</b>	<b>(661)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569</b>
Variations des amortissements	2019-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
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 .....	(143)	(163)	143	0	0	(163)
<b>Total amortissements</b>	<b>(143)</b>	<b>(163)</b>	<b>143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(163)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 082</b>	<b>(157)</b>	<b>(519)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>406</b>

### ii. Détail des titres non consolidés

IDENTIFICATION DES TITRES NON CONSOLIDÉS	Fraction capital détenue direct.	Valeur nette comptable des titres
<b>En K€</b>		
Autres participations HA2.....	N/D	200,75
<b>Total</b>		<b>200.75</b>

Les titres non consolidés correspondent aux participations détenues par le groupe dans des sociétés sur lesquelles aucun contrôle ni influence notable ne sont exercés.

### iii. Titres mis en équivalence

Sans objet

## 5. Stock et en cours

STOCKS ET EN-COURS	2020-12			2019-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
<b>En K€</b>						
Stocks- en-cours de production .....	15 317	(6)	15 311	12 741	(6)	12 735
Réserves foncières .....	9 161	0	9 161	8 747	0	8 747
Stocks - produits finis et intermédiaires	164	0	164	832	0	833
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>24 642</b>	<b>(6)</b>	<b>24 636</b>	<b>22 320</b>	<b>(6)</b>	<b>22 315</b>

## 6. Clients et comptes rattachés et autres créances

CREANCES D'EXPLOITATION	2020-12		2019-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net
<b>En K€</b>				
Clients et comptes rattachés .....	16 273	(43)	16 230	14 591
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>16 273</b>	<b>(43)</b>	<b>16 230</b>	<b>14 591</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	185	0	185	56
Créances sur personnel & org. sociaux .....	2	0	2	0
Créances fiscales - hors IS - courant .....	1 986	0	1 986	2 611
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	951	0	951	540
Impôts différés - actif .....	1 792	0	1 792	1 094
Comptes courants - actif .....	1 570	0	1 570	14 590
Autres créances .....	5 159	(13)	5 146	6 235
<b>Autres créances</b>	<b>11 645</b>	<b>(13)</b>	<b>11 632</b>	<b>25 124</b>
Charges constatées d'avance .....	145	0	145	100
Frais d'émission d'emprunt - non courant .....	0	0	0	0
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>145</b>	<b>100</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>28 062</b>	<b>(56)</b>	<b>28 006</b>	<b>39 816</b>

Les comptes courants actifs comprenaient en N-1 pour 12 M€ les avances sur remontées de résultat versées aux actionnaires minoritaires suite aux cessions immobilières réalisées sur l'exercice 2019.

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 sur l'exercice précédent. Le crédit vendeur a une durée de 7 ans et ne porte pas intérêt. L'année 2020 a bénéficié d'un sursit compte tenu du contexte COVID.

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

CREANCS D'EXPLOITATION	2020-12	< N+1	de N+2 à N+5	> N+5
<b>En K€</b>				
Prêts, cautionnements et autres créances .....	17	0	11	0
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>-</b>
Clients et comptes rattachés .....	16 273	16 273	0	0
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>16 273</b>	<b>16 273</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	185	185	0	0
Créances sur personnel & org. sociaux .....	2	2	0	0
Créances fiscales - hors IS .....	1 986	1 986	0	0
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	951	951	0	0
Impôts différés - actif .....	1 792	1 792	0	0
Comptes courants - actif .....	1 570	1 570	0	0
Autres créances .....	5 159	1 545	2 360	1 254
Produits à recev. (Quote part rés. SNC) .....	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>11 645</b>	<b>8 031</b>	<b>2 360</b>	<b>1 254</b>
Charges constatées d'avance .....	145	145	0	0
Charges à répartir .....	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>28 080</b>	<b>24 448</b>	<b>2 371</b>	<b>1 254</b>

## 7. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

DISPONIBILITES	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
VMP - Equivalents de trésorerie .....	19 335	19 301
Actions propres .....	0	843
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie .....	128	987
Disponibilités .....	48 564	58 449
<b>Trésorerie active</b>	<b>68 026</b>	<b>79 581</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	7 921	9 318
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive ..	0	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>7 921</b>	<b>9 318</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>60 105</b>	<b>70 262</b>

## b. NOTES PASSIF

### 1. Capital

En K€	Capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
2019-12	500	54 818	1 974	57 290
Affectation du résultat .....	0	1 974	(1 974)	0
Dividendes versés .....	0	(3 000)	0	(3 000)
Augmentation de capital .....	0	(0)	0	(0)
Variation des taux de change .....	0	0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	9 236	9 236
Autres mouvements .....	0	0	0	0
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>				
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	0
Réévaluation libre (cf tableau annexe) ..	0	9 138	0	9 138
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	3 628	3 628
Autres mouvements .....	0	(25 698)	0	(25 698)
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>				
2020-12	500	43 469	3 627	47 596

Au 31 décembre 2020, le capital social se compose de 50 000 actions d'une valeur nominale de 10 €uros.

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

La réévaluation des actifs pour un montant de 9M€ ligne « réévaluation libre » est nette d'impôt et correspond à la part groupe de la revalorisation des actifs. Voir détail dans le tableau ci-dessous.

Décomposition réévaluation libre	
Réévaluation libre total	23 417
Impôt différé .....	6 206
Réévaluation nette	17 211
QP affectée aux associés minoritaires ....	1 641
QP affectée au groupe .....	15 570
QP allouée à la variation de périmètre ....	(6 433)*
Réévaluation nette part du groupe	9 138

\*Impact du rachat des minoritaires voir note variation de périmètre (partage des actifs immobiliers de placement).

## 2. Provisions

PROVISIONS R&C	2019-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>							
Provisions pour charges .....	871	0	0	(871)	0	0	0
Provisions pour pensions et retraites ..	10	29	0	(10)	0	0	29
Provisions pour litiges .....	1 751	188	(188)	(1 563)	0	0	188
Autres provisions pour risques .....	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>2 633</b>	<b>217</b>	<b>(188)</b>	<b>(2 445)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217</b>
<b>Ecart d'acquisition passif .....</b>	<b>727</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>727</b>
<b>Reprises/ écarts d'acquisition .....</b>	<b>(727)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(727)</b>
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>2 633</b>	<b>217</b>	<b>(188)</b>	<b>(2 445)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2020 a été estimé à 438K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 522K€.

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 2020, un montant non couvert de 29 K€ a été provisionné.

### 3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2020 sont les suivantes :

DETTES FINANCIERES	2019-12	Aug,	Dim,	Var de périmètre	Autres	2020-12
<b>En K€</b>						
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 ..	0	11 200	0	0	0	11 200
Dépôts de garantie reçus des clients .....	359	76	(193)	0	0	242
Autres emprunts et dettes assimilées .....	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur emprunts .....	2	0	(2)	0	0	0
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>361</b>	<b>11 276</b>	<b>(195)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 442</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	4 289	0	0	0	(1 397)	2 892
Concours bancaires (financement terrain) .....	5 029	0	0	0	0	5 029
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>9 318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1 397)</b>	<b>7 921</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>9 679</b>	<b>11 276</b>	<b>(195)</b>	<b>0</b>	<b>(1 397)</b>	<b>19 363</b>

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 :

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES	2020-12	N+1	N+2 à N+5	> N+5
<b>En K€</b>				
Emprunt auprès établiss. de crédit .....	9 000	0	9 000	
Dépôts de garantie reçus des clients .....	242	0	0	242
Intérêts courus sur emprunt .....	0	0	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	1 781	1 781	0	0
Concours bancaires (financement terrain) .....	8 340	0	8 340	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>19 363</b>	<b>1 781</b>	<b>17 340</b>	<b>242</b>

Il figure dans les dettes financières le prêt garanti par l'état pour 9M€.

## 4. *Autres passifs à court terme*

DETTE D'EXPLOITATION	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
Fournisseurs .....	4 369	4 549
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>4 369</b>	<b>4 549</b>
Dettes sociales .....	1 136	1 291
Dettes fiscales .....	3 855	12 230
Impôts différés passif .....	6 713	603
Comptes courants - passif .....	1 075	7 243
Autres dettes .....	26 544	2 087
<b>Autres dettes</b>	<b>39 323</b>	<b>23 453</b>
Produits constatés d'avance .....	17 108	11 634
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>17 108</b>	<b>11 634</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>60 800</b>	<b>39 636</b>

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

Les dettes fiscales comprennent l'impôt sur les sociétés pour 943 K€ ainsi que de la TVA et de la CET pour un montant de 2 912 K€.

Les autres dettes correspondent au rachat des associés dormants de SOPIC INVESTISSEMENT pour 25M€ avec un paiement échelonné sur 6 ans.

## 5. Impôts différés

L'incidence par nature des impôts différés au 31 décembre 2020 se présente de la manière suivante :

VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
Données de liasse .....	0	0
Autres retraitements .....	(207)	(100)
Différences temporaires .....	(332)	(240)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations .....	49	69
Elimination Résultats internes .....	237	257
Activation (limitation) d'impôts différés .....	1 538	505
Ecart d'évaluation .....	(6 206)	0
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(4 922)</b>	<b>491</b>
Actifs d'impôts différés .....	1 792	1 094
Passifs d'impôts différés .....	(6 713)	(603)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(4 922)</b>	<b>491</b>

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

### a. CHIFFRE D'AFFAIRES

REPARTITION PAR ACTIVITE	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
Chiffre d'Affaires consolidé .....	22 700	31 258
Commerce .....	6 647	2 142
Logement .....	12 905	21 073
Foncières .....	1 957	4 079
Bureau .....	1 549	3 241
Holding .....	-358	723
<b>Total par activité</b>	<b>22 700</b>	<b>31 258</b>

### b. CHARGES DE PERSONNEL

CHARGES DE PERSONNEL (en K€)	2020-12	2019-12
Rémunérations du personnel .....	-3 782	-3 415
Charges de sécurité soc. et de prévoyance .....	-2 332	-2 421
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	-30	-13
<b>Charges de personnel</b>	<b>(6 143)</b>	<b>(5 849)</b>

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

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2020-12	2019-12
Cadres .....	27	23
Agents de maîtrise et techniciens .....	-	-
Employés .....	9	7
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>36</b>	<b>30</b>

La société AEDIFIM étant intégrée proportionnellement, son effectif n'apparaît pas dans le tableau ci-dessus. Cependant, il est à noter que la masse salariale (composée de 6 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	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(0)	(2)
Dotations amortissements immobilisations corporelles ..	(255)	(448)
Dotations aux provisions sur actif circulant .....	0	3
Dotations aux provisions pour risques et charges .....	(217)	(2 540)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>(473)</b>	<b>(2 987)</b>
Reprises sur provisions sur actif circulant .....	100	483
Reprises sur provisions pour risques et charges .....	2 633	1 555
<b>Reprises d'Exploitation</b>	<b>2 733</b>	<b>2 038</b>
<b>Total Net</b>	<b>2 260</b>	<b>(949)</b>

	2020-12	2019-12
Dotations aux amort./Dép.immo. ....	(255)	(447)
Var.nette des dép. actif circulant .....	100	483
Var. nette des provisions .....	2 415	(985)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>2 260</b>	<b>(949)</b>

## d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

RESULTAT FINANCIER	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
Charges d'intérêts .....	(154)	(95)
Pertes de change .....	0	(1)
Charge fi./vente investisseurs .....		0
Autres charges financières .....	(30)	(49)
Charges de fusion .....	0	0
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP .....	(445)	(494)
Autres charges financières sur équiv.de trésorerie .....		
<b>Total charges financières</b>	<b>(629)</b>	<b>(639)</b>
Dividendes hors groupes .....	21	818
Autres produits financiers .....	0	0
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV .....	266	287
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP .....	282	458
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP .....	331	821
<b>Total produits financiers</b>	<b>900</b>	<b>2 384</b>
Dot./dép des VMP .....	(2 204)	(1 363)
Rep./provisions financières .....	0	0
Rep./dép. des VMP .....	1 363	2 599
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>(841)</b>	<b>1 236</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>(570)</b>	<b>2 981</b>

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 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	2020-12	2019-12
<b>En K€</b>		
Autres produits exceptionnels .....	0	53
Produits de cession de titres (conso.) .....	343	5 072
Produits de cession d'immo. ....	6 291	46 819
Produits de cession de titres .....	3 348	9 409
Transfert de charges exceptionnelles .....	0	0
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>9 981</b>	<b>61 354</b>
Autres charges exceptionnelles .....	0	(299)
VNC des immo.cédées .....	(1 784)	(9 496)
VNC d'autres éléments d'actif cédés .....	0	0
Mali provenant du rachat d'actions propres .....	(843)	0
VNC des titres cédées .....	(3)	(10 052)
+/- value de consolidation .....	(690)	(6 576)
VNC des titres conso cédées .....	(20)	(246)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(3 340)</b>	<b>(26 669)</b>
<b>Total Résultat Exceptionnel</b>	<b>6 642</b>	<b>34 685</b>

Les opérations sur les actifs immobiliers de placement contribuent au résultat exceptionnel :

- Dernier actif sous promesse cédé à la caisse de retraite AGRICA en 2020 générant un résultat exceptionnel de 972 K€.
- Opérations de partage avec les anciens associés minoritaires :
  - Produit de cession de titres de 3.348 K€ correspondant à la cession de la participation dans Agora (société déconsolidée en 2018)
  - Plus- value de cession sur autres actifs de SNI : 3.693 KE

## f. IMPOT SUR LES BENEFICES

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>2020-12</b>
En Euros	
Charge / (produit d'impôt courant) .....	3 043
Charge / (produit d'impôt différé) .....	(775)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>2 268</b>
<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	
En Euros	
Résultat consolidé net d'impôt .....	3 606
Charge / Produit d'impôt .....	2 268
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>5 873</b>
Taux d'impôt théorique .....	26,50%
Impôt théorique calculé .....	1 556
Impacts	
Incidence des différences permanentes .....	243
Retraitements sans Impôts .....	35
Incidences +/- value de consolidation .....	183
Incidence des différences et variations de Taux .....	209
Quote-part d'impôt sur sociétés translucides non comptabilisée (Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation ....	(45) 97
Autres .....	(11)
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>2 268</b>

## III. Autres informations

### a. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Sans objet.

### b. OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

#### 1. Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES	2020-12
<b>En K€</b>	
Hypothèques réelles/garantie prêt .....	5 350
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>5 350</b>
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	
<b>En K€</b>	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation .....	2 042
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>2 042</b>

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

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

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

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

## 2. *Information sur les risques*

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

### c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

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

### d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des commissaires aux comptes	PWC	Franck Enjument
<b>En K€</b>		
Certification des comptes .....	45,15	24,05
Autres missions .....	-	-
<b>Total Honoraires par CAC</b>	<b>45,15</b>	<b>24,05</b>
<b>Total Honoraires des CAC</b>	<b>69,2</b>	