

RCS : RENNES

Code greffe : 3501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1986 B 00448

Numéro SIREN : 338 459 332

Nom ou dénomination : SOCIETE DE CONSEILS D'ETUDES ET DE REALISATIONS  
IMMOBILIERES

Ce dépôt a été enregistré le 28/06/2018 sous le numéro de dépôt 5599

**DÉPÔT DU**  
**28 JUIN 2018**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE**  
**DE RENNES**

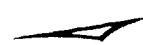
SAS SOREIM BRETAGNE  
COMPTES ANNUELS AU 31/12/2017  
Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

**BILAN ACTIF**

<b>Libellé</b>	<b>Brut</b>	<b>Amortissements et provisions</b>	<b>Net au 31/12/2017</b>	<b>Net au 31/12/2016</b>
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMobilisations INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement, recherche et dév.				
Concessions, brevets et droits similaires	10 394	10 394		497
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
<b>IMMobilisations CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	6 098	6 098		
Install. techniques, matériel et outils ind.				
Autres immobilisations corporelles	64 887	36 548	28 339	74 870
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMobilisations FINANCIÈRES</b>				
Participations (2)	18 941		18 941	17 971
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés (2)				
Prêts (2)				
Autres immobilisations financières (2)	3 250		3 250	
<b>TOTAL(I)</b>	<b>103 570</b>	<b>53 040</b>	<b>50 530</b>	<b>93 337</b>
<b>STOCKS</b>				
Matières premières				
En cours production (biens & services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes				
<b>CRÉANCES</b>				
Clients et comptes rattachés	310 455		310 455	1 253 455
Autres créances	3 247 936		3 247 936	4 858 702
Capital appelé non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	406 441		406 441	328 931
Charges constatées d'avance	8 718		8 718	6 616
<b>TOTAL(II)</b>	<b>3 973 550</b>		<b>3 973 550</b>	<b>6 447 704</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (IV)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 077 119</b>	<b>53 040</b>	<b>4 024 079</b>	<b>6 541 041</b>
(1) Dont droit de bail			à moins d'un an	à plus d'un an
(2) Immobilisations financières nettes à moins d'un an				22 191
Clause réserve propriété sur immobilisations				
Clause réserve propriété sur créances				
Clause réserve propriété sur stocks				

## BILAN PASSIF

Libellé	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	313 400	442 900
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	44 290	44 290
Réserves statutaires et contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 386 750	4 332 832
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	329 569	570 017
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		55 998
<b>TOTAL(I)</b>	<b>3 074 009</b>	<b>5 446 038</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL(I bis)</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	50 000	
Provisions pour charges	168 538	163 376
<b>TOTAL(II)</b>	<b>218 538</b>	<b>163 376</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	921	275
Emprunts et dettes financières divers (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 084	65 095
Dettes fiscales et sociales	161 523	692 503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 031	5 031
Autres dettes	489 973	168 724
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL(III)(1)</b>	<b>731 532</b>	<b>931 628</b>
Ecarts de conversion passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL(I à IV)</b>	<b>4 024 079</b>	<b>6 541 041</b>
<b>RENOVIS</b>		
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs		
(3) Dont emprunts participatifs		



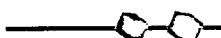
## ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS

Libellé	Au 31/12/2017	%	Au 31/12/2016	%	Ecart
Ventes de marchandises					
Ventes de produits finis	314 112		789 168		-475 056
Travaux, prestations de services					
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET HORS TAXES</b>	<b>314 112</b>		<b>789 168</b>		<b>-475 056</b>
Variation de la production stockée					
Production immobilisée					
Produits des activités annexes					
<b>PRODUCTION HORS TAXES</b>	<b>314 112</b>	<b>100,00</b>	<b>789 168</b>	<b>100,00</b>	<b>-475 056</b>
Achats de marchandises					
Variation du stock de marchandises					
Achats de matières et fournitures					
Var. stock de matières et fournitures					
Frais accessoires sur les achats					
<b>Achats utilisés ou revendus</b>					
<b>MARGE BRUTE (ou marge commerciale)</b>	<b>314 112</b>	<b>100,00</b>	<b>789 168</b>	<b>100,00</b>	<b>-475 056</b>
Autres approvisionnements	4 724	1,50	7 842	0,99	-3 118
Achats de sous-traitance	31 970	10,18			31 970
Redevances crédit-bail					
Locations, charges locatives	43 772	13,94	63 859	8,09	-20 087
Autres services extérieurs	156 290	49,76	210 621	26,69	-54 332
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>236 756</b>	<b>75,87</b>	<b>282 323</b>	<b>35,77</b>	<b>-45 567</b>
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>77 356</b>	<b>24,63</b>	<b>506 845</b>	<b>64,23</b>	<b>-429 489</b>
Impôts et taxes	10 215	3,25	12 445	1,58	-2 230
Frais de personnel - production					
Frais de personnel - hors production	296 897	94,52	382 238	48,44	-85 340
Charges sociales de l'exploitant					
<b>Sous total</b>	<b>307 113</b>	<b>97,17</b>	<b>394 683</b>	<b>50,01</b>	<b>-87 570</b>
<b>RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE</b>	<b>-229 757</b>	<b>-73,14</b>	<b>112 162</b>	<b>14,21</b>	<b>-341 919</b>
Subventions d'exploitation					
Transferts de charges d'exploitation	32 798	10,44	4 000	0,51	28 798
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-196 959</b>	<b>-62,70</b>	<b>116 162</b>	<b>14,72</b>	<b>-313 121</b>
<b>MARGE SUR COÛT DE PRODUCTION</b> (Marge brute - achats de sous-traitance - frais de personnel production interne et externe à l'entreprise)	282 142	89,82	789 168	100,00	-507 026

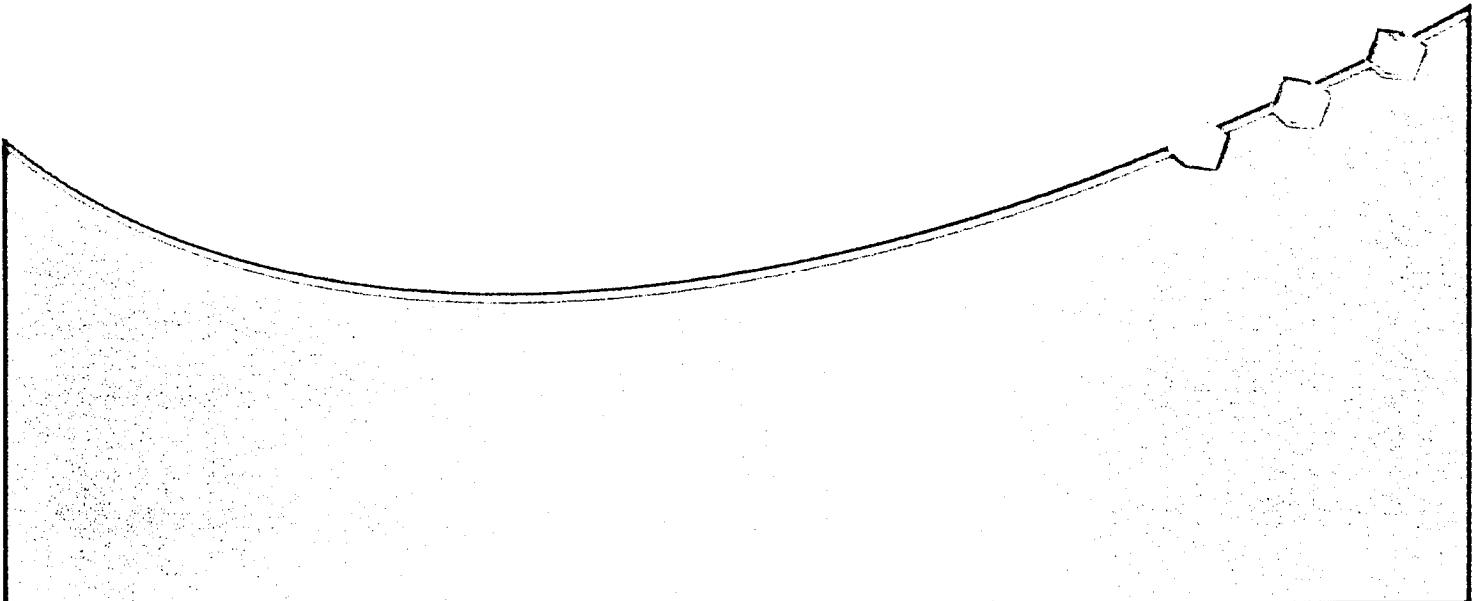


## ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS (suite)

Libellé	Au 31/12/2017	%	Au 31/12/2016	%	Ecart
<b>REPORT DE L'EXCÉD. BRUT D'EXPLOIT.</b>	<b>-196 959</b>	<b>-62,70</b>	<b>116 162</b>	<b>14,72</b>	<b>-313 121</b>
Dotations aux amortissements	14 392	4,58	22 140	2,81	-7 748
Dotations aux provisions	5 162	1,64	3 897	0,49	1 265
Autres charges de gestion courante	688	0,22	0		688
<b>Total dotations et autres charges</b>	<b>20 242</b>	<b>6,44</b>	<b>26 037</b>	<b>3,30</b>	<b>-5 794</b>
Reprises sur amortissements					
Reprises sur provisions					
Autres produits de gestion courante	243	0,08	69	0,01	174
<b>Total reprises et autres produits</b>	<b>243</b>	<b>0,08</b>	<b>69</b>	<b>0,01</b>	<b>174</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-216 958</b>	<b>-69,07</b>	<b>90 195</b>	<b>11,43</b>	<b>-307 152</b>
Reprises sur provisions et transferts					
Produits nets / cessions de val. mob.					
Autres produits financiers	1 140 152	362,98	1 197 410	151,73	-57 258
<b>Total des produits financiers</b>	<b>1 140 152</b>	<b>362,98</b>	<b>1 197 410</b>	<b>151,73</b>	<b>-57 258</b>
Dotations aux amortissements					
Dotations aux provisions					
Charges nettes / cessions de val. mob.					
Autres charges financières	52 338	16,66	68 095	8,63	-15 757
<b>Total des charges financières</b>	<b>52 338</b>	<b>16,66</b>	<b>68 095</b>	<b>8,63</b>	<b>-15 757</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>870 857</b>	<b>277,24</b>	<b>1 219 510</b>	<b>154,53</b>	<b>-348 653</b>
Rep. / prov. et transfert exceptionnel	55 998	17,83			55 998
Prix de vente des immob. cédées					
Autres produits exceptionnels	132	0,04			132
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>56 130</b>	<b>17,87</b>			<b>56 130</b>
Dotations exceptionnelles aux amort.					
Dotations exceptionnelles aux prov.	50 000	15,92	55 998	7,10	-5 998
Valeurs résiduelles des immob.	55 664	17,72			55 664
Autres charges exceptionnelles	-65	-0,02	658	0,08	-723
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>105 599</b>	<b>33,62</b>	<b>56 656</b>	<b>7,18</b>	<b>48 943</b>
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>821 387</b>	<b>261,50</b>	<b>1 162 853</b>	<b>147,35</b>	<b>-341 466</b>
Impôts sur les bénéfices	491 818	156,57	592 836	75,12	-101 018
Participation des salariés					
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>329 569</b>	<b>104,92</b>	<b>570 017</b>	<b>72,23</b>	<b>-240 448</b>
<b>DONT RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-49 469</b>	<b>-15,75</b>	<b>-56 656</b>	<b>-7,18</b>	<b>7 187</b>



## ANNEXE



## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### **I - FAITS CARACTÉRISTIQUES**

l' activité de promotion immobilière étant assurée par des sociétés civiles de construction vente, le chiffre d' affaires de la SAS SOREIM BRETAGNE de 314 112 €, correspond à la facturation des prestations de gestion et de commercialisation auprès des SCCV.

Conformément aux méthodes d' évaluation retenues pour les exercices précédents, la quote part de résultat comptable des SCCV est incorporée dans les comptes d' exploitation pour un montant bénéficiaire de 1 044 079 €, à l' exception du résultat de la SNC Résidence de la sagesse qui ressort à - 5 162 €

Transfert de siège social en date du 12/06/2017, qui s' établit désormais au 5 rue du BOSPHORE 35000 RENNES

Réduction du capital social d' un montant de 129 500 € pour le ramener à 313 400 € en date du 09/11/2017, et ce par voie de rachat et annulation de 12 950 actions appartenant à la SCH DOGILOFANE, soit un prix global de 1 139 600 € pour les 12 950 actions.

### **II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

#### **2.1 - Principes généraux**

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présumant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

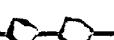
Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

#### **2.2 - Méthode d'évaluation**

néant

##### **2.2.1 - Immobilisations incorporelles**

Les brevets et licences sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie moyenne de 1 à 3 ans.



**Fonds de commerce créé**

Si la valeur d' usage ou de marché est inférieure au coût historique , une dépréciation est constatée.  
Aucune dépréciation, ni amortissement du fond commercial n' a été réalisée au motif d' une durée d'utilisation non limitée de ce dernier.

**2.2.2 - Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui est en général :

- constructions : linéaire sur 7 ans
- installations techniques matériel et outillage : linéaire sur 5 ans
- mobilier : linéaire entre 4 et 10 ans
- agencements : linéaire entre 5 et 10 ans
- matériel de bureau et informatique : linéaire entre 3 et 5 ans.

**2.2.3 - Immobilisations financières**

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique. Si la valeur d'usage ou la valeur du marché est inférieure au coût historique, une dépréciation est constatée.

**2.2.4 - Stocks, en cours et produits finis**

Les stocks sont évalués suivant la méthode du dernier prix connu. La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les travaux en cours sont valorisés au coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels est constituée.

Il n' y a pas de stocks dans la SAS SOREIM BRETAGNE, les opérations immobilières étant réalisées par des SCCV.

Cependant, jusqu' à la constitution d' une SCCV, le coût des travaux d' un programme immobilier peut être enregistré chez SOREIM BRETAGNE au coût de revient.

**2.2.5 - Crédits**

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale. Les créances douteuses ont été dépréciées par voie de provision, pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

### 2.2.6 - Engagement en matière de retraite

La société n'a constitué aucune provision au titre des indemnités de départ en retraite à verser aux salariés en fin de carrière compte tenu du caractère non significatif.

Cependant à titre d' information, les engagements retraite charges comprises peuvent être évalués à la somme suivante : 12 062 €

Méthode retenue : Départ à la retraite : 62 ans, Droits proratisés temporis( progression 1.5%) Rotation lente et taux d' actualisation retenu 1.5%

## **III - COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT**

### **3.1 - Notes sur le bilan actif**

Néant.

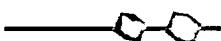
#### **3.1.1 - État de l'actif immobilisé**

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

<b>Libellés</b>	<b>Début d'exercice</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Cessions</b>	<b>Fin d'exercice</b>
Immobilisations incorporelles	11 346		952	10 394
Immobilisations corporelles	230 487	23 029	182 531	70 985
Immobilisations financières	17 971	5 220	1 000	22 191
<b>TOTAL</b>	<b>259 804</b>	<b>28 249</b>	<b>184 483</b>	<b>103 570</b>

#### **3.1.2 - État des amortissements**

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :



Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	10 849	497	952	10 394
Immobilisations corporelles	155 617	13 895	126 867	42 646
<b>TOTAL</b>	<b>166 467</b>	<b>14 392</b>	<b>127 819</b>	<b>53 040</b>

### 3.1.3 - État des créances sur actif circulant et immobilisé à la clôture de l'exercice

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 570 359 € et le classement par échéance s'établit comme suit:

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	3 250	3 250	
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances clients et comptes rattachés	310 455	310 455	
Autres	3 201 162	3 201 162	
Groupe	46 774	46 774	
Charges constatées d'avance	8 718	8 718	
<b>TOTAL</b>	<b>3 570 359</b>	<b>3 570 359</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

### 3.1.4 - Comptes de régularisation

Ils sont répartis dans les postes suivants :

- Clients produits non facturés
- Charges constatées d'avance

8 718

**TOTAL .....** 8 718

### **3.2 - Notes sur le bilan passif**

#### **3.2.1 - Capitaux propres**

##### **3.2.1.1 - Capital social**

Le capital social est composé de 44 290 actions, d'une valeur de 10 €.

##### **3.2.1.2 - Variation des capitaux propres**

Montant des capitaux propres au 31/12/2016 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)	4 820 022
Résultat de l'exercice précédent (2016)	570 017
<b>Montant à affecter aux capitaux propres</b>	<b>570 017</b>
- augmentation du capital	
- autres réserves	570 017
- autres réserves	-1 010 100
- distribution de dividendes	-1 506 000
- Réduction du capital social	-129 500
<b>Montant des capitaux propres au 31/12/2017 avant résultat</b>	<b>2 744 439</b>
- résultat de l'exercice	329 569
<b>Montant des capitaux propres au 31/12/2017 après résultat</b>	<b>3 074 009</b>

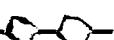
##### **3.2.2 - État des échéances des dettes**

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 731 532 €. Il comprend à hauteur de 921 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

- à un an au plus
- à plus d'un an et cinq ans au plus
- à plus de cinq ans

Toutes les autres dettes d'un montant de 730 611 € ont une échéance inférieure à un an.

##### **3.2.3 - État des provisions**



Désignations	31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2017
Provisions réglementées	55 998		55 998	
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux				
- pertes sur filiales	163 377	5 162		168 538
- litiges risque client/produit		50 000		50 000
- risque non réalisation				
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
- sur créances clients				
- sur stocks				
<b>TOTAL</b>	<b>219 375</b>	<b>55 162</b>	<b>55 998</b>	<b>218 538</b>

### 3.2.4 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	921
- Fournisseurs factures non parvenues	50 055
- Clients avoirs à établir	
- Personnel charges à payer	3 646
- Organismes sociaux charges à payer	1 495
- Autres dettes	88
- État charges à payer	3 176
<b>TOTAL .....</b>	<b>59 381</b>

### 3.2.5 - Produits constatés d'avance (compte 487)

Les produits constatés d'avance comptabilisés en fin d'exercice s'élèvent à 0 €.

Ils correspondent, par nature, à des éléments qui concernent des produits ou des services dont la fourniture ou la prestation doit intervenir ultérieurement.

### 3.2.6 - Composition du capital social

Élément	Nombre	Valeur nominale
1. actions / parts sociales composant le capital social du début de l'exercice	44 290	10
2. actions / parts sociales émises pendant l'exercice	8 860	10
3. actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice	21 810	10
4. actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	31 340	10

### 3.2.7 - Cession titres de participation

Néant.

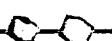
## 3.3 - Notes sur le compte de résultat

### 3.3.1 - Ventilation de l'effectif moyen

Nature	31/12/2016	31/12/2017
- Cadres	3	2
- Employés	4	3
- Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

### 3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	870 857	491 818	379 039
Résultat exceptionnel	-49 469		-49 469



### 3.3.3 - Transfert de charges

contrat de generation	378
rbt formation	450
refacturation SCCV COEUR DU PARC	31 970
<b>TOTAL .....</b>	<b>32 798</b>

### 3.3.4 - Détails des charges et produits exceptionnels

<b>Libellé</b>	<b>Montant Charges</b>	<b>Montant Produits</b>
pénalités		65
Rbt taxe habitation		132
VNC sortie immobilisations	55 664	
Reprise sur amortissements derogatoires		55 998
dot prov risque litiges	50 000	

### 3.3.5 - CICE

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) a été provisionné et comptabilisé dans les comptes annuels pour un montant de 2 646 €.

Il a été enregistré en diminution des charges de personnel, comme l'autorise la note d'information de l'Autorité des Normes Comptables de février 2013.

Le CICE représente, au titre de l'année civile 2017, un montant de 2 646 €.

Il a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. A cet effet , Il est affecté au financement des efforts de l'entreprise en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique, et de reconstitution du fonds de roulement.

## 3.4 - Engagements financiers et autres informations

### 3.4.1 - Dettes garanties par des sûretés réelles

- emprunts et dettes auprès des établissements

### 3.4.2 - Engagement hors bilan

Néant.



- Engagements donnés

Caution du prêt de 2 316 000 € porté par la SCCV LES MATELOUERES pour 1/2 du montant total	386 000
CAUTION du prêt de 2 500 000 € porté par la SCCV L'ECHO DE LA SEICHE	117 663
CAUTION d'une ouverture de crédit de 400 000 € porté par la SCCV LE COEUR DU PARC	400 000
<b>TOTAL .....</b>	<b>903 663</b>

**3.4.3 - Honoraires commissaires aux comptes**

Mission Légale	7 811
Mission Conseil	

**3.4.4 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Néant

**3.5 - Autres informations selon les tableaux ci-joints**

- Tableau des filiales et participations (cf renseignements complémentaires)
- Tableau des résultats ( cf renseignements complémentaires)



**COCERTO**  
L'expertise constructive

CERTIFIÉ CONFORME  
98%

**SAS SO.RE.IM BRETAGNE**

**COMPTES ANNUELS AU 31/12/2017**

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

rencontrer

[www.cocerto.fr](http://www.cocerto.fr)



Informations entité

Raison sociale : **SAS SO.RE.IM BRETAGNE**

Adresse : **5 RUE DU BOSPHORE  
35200 RENNES**

Activité : **PROMOTEUR IMMOBILIER**

Exercice N : **du 01/01/2017 au 31/12/2017 (12 mois)**

Exercice N-1 : **du 01/01/2016 au 31/12/2016 (12 mois)**

Date de fin de travaux : **24/04/2018**

Informations cabinet

Intervenants > Collaborateur : **BOURREE CHRISTOPHE**

> Expert signataire : **DOLAIN OLIVIER**

Bureau : **COCERTO RENNES**



**SO.RE.IM. BRETAGNE**  
S.A.S. au capital de 313.400 Euros  
5, rue du Bosphore  
35000 RENNES  
338 459 332 R.C.S. Rennes

EXERCICE SOCIAL CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2017

**DECISION D'AFFECTION DU RESULTAT  
PRISE PAR L'ASSOCIE UNIQUE DU 18 JUIN 2018**

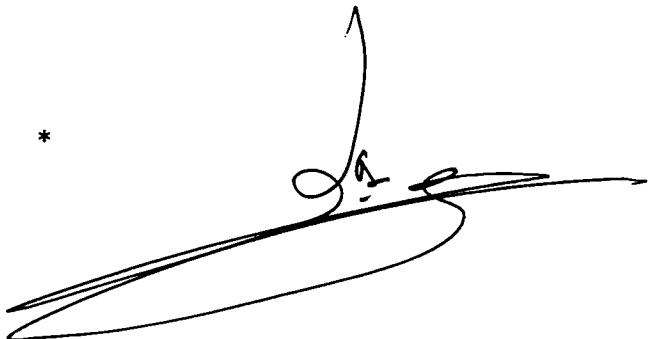
**« TROISIEME DECISION - AFFECTION DU RESULTAT**

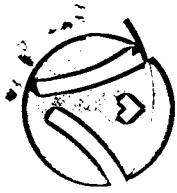
*1) L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017, d'un montant de 329.569 €, de la façon suivante :*

- à l'associé unique, à titre de dividendes, la somme de	<i>151.730 €</i>
- le solde, au compte « Autres Réserves » du bilan, soit la somme de	<i>177.839 €</i>

*(...) »*

*\**

A handwritten signature is written over a thick, double-lined horizontal line. The signature consists of several loops and a vertical flourish at the top right.



**AUDIT  
CONSULTANTS**

**SAS SO.RE.IM BRETAGNE**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

## **SAS SO.RE.IM BRETAGNE**

Siège social : 5 Rue du Bosphore – 35200 RENNES  
Capital social : 331.400 €

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux associés,

#### **OPINION**

---

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **FONDEMENT DE L'OPINION**

---

##### ***Référentiel d'audit***

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

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

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment

nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

---

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

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

#### **VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES**

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

#### **RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

---

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par votre Président.

#### **RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

---

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Rennes,

Le 30 mai 2018

Le commissaire aux comptes

AUDIT CONSULTANTS

Hervé COFFONNEC

# BILAN

## BILAN ACTIF

Libellé	Brut	Amortissements et provisions	Net au 31/12/2017	Net au 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMobilisations INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement, recherche et dév.				
Concessions, brevets et droits similaires	10 394	10 394		497
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
<b>IMMobilisations CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions	6 098	6 098		
Install. techniques, matériel et outils ind.				
Autres immobilisations corporelles	64 887	36 548	28 339	74 870
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMobilisations FINANCIÈRES</b>				
Participations (2)	18 941		18 941	17 971
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés (2)				
Prêts (2)				
Autres immobilisations financières (2)	3 250		3 250	
<b>TOTAL (I)</b>	<b>103 570</b>	<b>53 040</b>	<b>50 530</b>	<b>93 337</b>
<b>STOCKS</b>				
Matières premières				
En cours production (biens & services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes				
<b>CRÉANCES</b>				
Clients et comptes rattachés	310 455		310 455	1 253 455
Autres créances	3 247 936		3 247 936	4 858 702
Capital appelé non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	406 441		406 441	328 931
Charges constatées d'avance	8 718		8 718	6 616
<b>TOTAL (II)</b>	<b>3 973 550</b>		<b>3 973 550</b>	<b>6 447 704</b>
<b>COMPTEs DE RÉGULARISATION</b>				
Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (IV)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 077 119</b>	<b>53 040</b>	<b>4 024 079</b>	<b>6 541 041</b>
(1) Dont droit de bail			à moins d'un an	à plus d'un an
(2) Immobilisations financières nettes à moins d'un an				22 191
Clause réserve propriété sur immobilisations				
Clause réserve propriété sur créances				
Clause réserve propriété sur stocks				

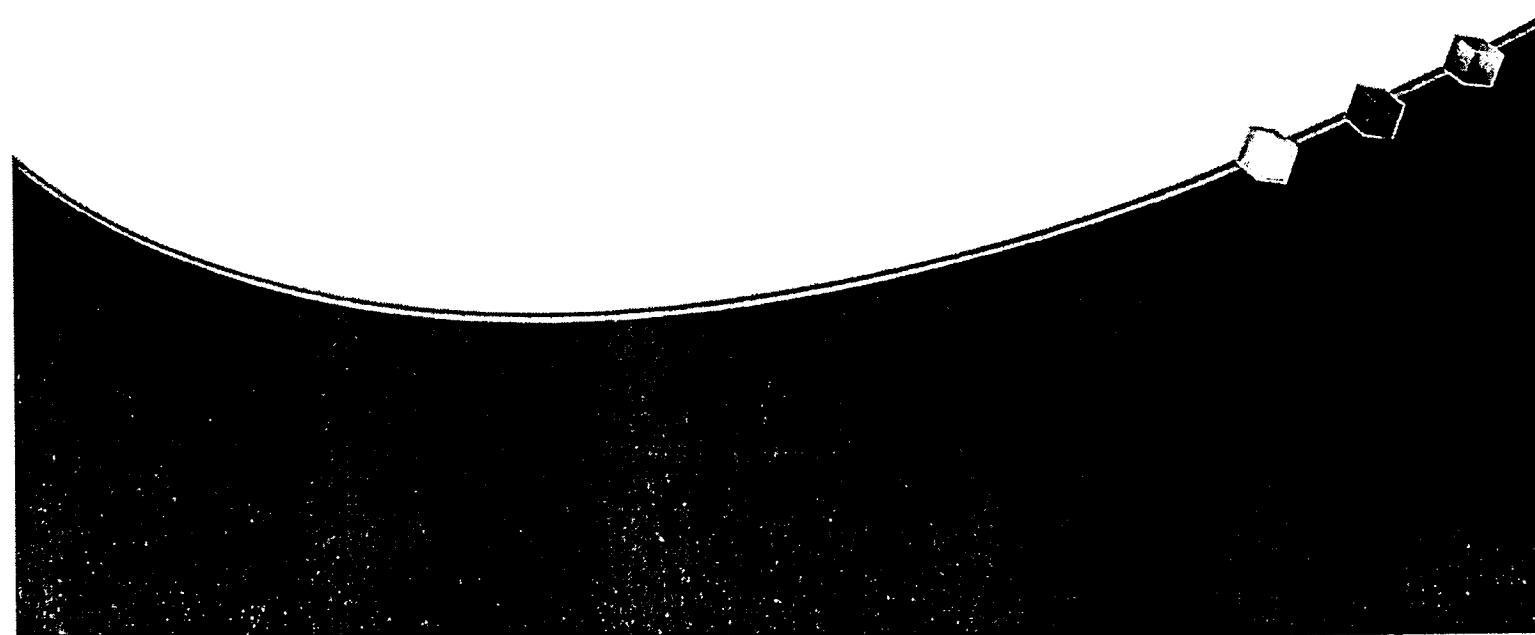


## BILAN PASSIF

Libellé	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel	313 400	442 900
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	44 290	44 290
Réserves statutaires et contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 386 750	4 332 832
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	329 569	570 017
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		55 998
<b>TOTAL (I)</b>	<b>3 074 009</b>	<b>5 446 038</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (I bis)</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	50 000	
Provisions pour charges	168 538	163 376
<b>TOTAL (II)</b>	<b>218 538</b>	<b>163 376</b>
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	921	275
Emprunts et dettes financières divers (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 084	65 095
Dettes fiscales et sociales	161 523	692 503
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 031	5 031
Autres dettes	489 973	168 724
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (III) (1)</b>	<b>731 532</b>	<b>931 628</b>
Ecarts de conversion passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)</b>	<b>4 024 079</b>	<b>6 541 041</b>
<b>RENOVIS</b>		
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs		
(3) Dont emprunts participatifs		



# COMPTE DE RÉSULTAT



## ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS

Libellé	Au 31/12/2017	%	Au 31/12/2016	%	Ecart
Ventes de marchandises					
Ventes de produits finis					
Travaux, prestations de services	314 112		789 168		-475 056
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET HORS TAXES</b>	<b>314 112</b>		<b>789 168</b>		<b>-475 056</b>
Variation de la production stockée					
Production immobilisée					
Produits des activités annexes					
<b>PRODUCTION HORS TAXES</b>	<b>314 112</b>	<b>100,00</b>	<b>789 168</b>	<b>100,00</b>	<b>-475 056</b>
Achats de marchandises					
Variation du stock de marchandises					
Achats de matières et fournitures					
Var. stock de matières et fournitures					
Frais accessoires sur les achats					
<b>Achats utilisés ou revendus</b>	<b>314 112</b>	<b>100,00</b>	<b>789 168</b>	<b>100,00</b>	<b>-475 056</b>
<b>MARGE BRUTE (ou marge commerciale)</b>	<b>314 112</b>	<b>100,00</b>	<b>789 168</b>	<b>100,00</b>	<b>-475 056</b>
Autres approvisionnements	4 724	1,50	7 842	0,99	-3 118
Achats de sous-traitance	31 970	10,18			31 970
Redevances crédit-bail					
Locations, charges locatives	43 772	13,94	63 859	8,09	-20 087
Autres services extérieurs	156 290	49,76	210 621	26,69	-54 332
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>236 756</b>	<b>75,37</b>	<b>282 323</b>	<b>35,77</b>	<b>-45 567</b>
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>77 356</b>	<b>24,63</b>	<b>506 845</b>	<b>64,23</b>	<b>-429 489</b>
Impôts et taxes	10 215	3,25	12 445	1,58	-2 230
Frais de personnel - production					
Frais de personnel - hors production	296 897	94,52	382 238	48,44	-85 340
Charges sociales de l'exploitant					
<b>Sous total</b>	<b>307 113</b>	<b>97,77</b>	<b>394 683</b>	<b>50,01</b>	<b>-87 570</b>
<b>RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE</b>	<b>-229 757</b>	<b>-73,14</b>	<b>112 162</b>	<b>14,21</b>	<b>-341 919</b>
Subventions d'exploitation					
Transferts de charges d'exploitation	32 798	10,44	4 000	0,51	28 798
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-196 959</b>	<b>-62,70</b>	<b>116 162</b>	<b>14,72</b>	<b>-313 121</b>

<b>MARGE SUR COÛT DE PRODUCTION</b> (Marge brute - achats de sous-traitance - frais de personnel production interne et externe à l'entreprise)	282 142	89,82	789 168	100,00	-507 026
---	---------	-------	---------	--------	----------

## ANALYSE COMPARATIVE DES RÉSULTATS (suite)

Libellé	Au 31/12/2017	%	Au 31/12/2016	%	Ecart
<b>REPORT DE L'EXCÉD. BRUT D'EXPLOIT.</b>	<b>-196 959</b>	<b>-62,70</b>	<b>116 162</b>	<b>14,72</b>	<b>-313 121</b>
Dotations aux amortissements	14 392	4,58	22 140	2,81	-7 748
Dotations aux provisions	5 162	1,64	3 897	0,49	1 265
Autres charges de gestion courante	688	0,22	0		688
<b>Total dotation et autres charges</b>	<b>20 242</b>	<b>6,44</b>	<b>26 037</b>	<b>3,30</b>	<b>-5 794</b>
Reprises sur amortissements					
Reprises sur provisions					
Autres produits de gestion courante	243	0,08	69	0,01	174
<b>Total reprises et autres produits</b>	<b>243</b>	<b>0,08</b>	<b>69</b>	<b>0,01</b>	<b>174</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-216 958</b>	<b>-69,07</b>	<b>90 195</b>	<b>11,43</b>	<b>-307 152</b>
Reprises sur provisions et transferts					
Produits nets / cessions de val. mob.					
Autres produits financiers	1 140 152	362,98	1 197 410	151,73	-57 258
<b>Total des produits financiers</b>	<b>1 140 152</b>	<b>362,98</b>	<b>1 197 410</b>	<b>151,73</b>	<b>-57 258</b>
Dotations aux amortissements					
Dotations aux provisions					
Charges nettes / cessions de val. mob.					
Autres charges financières	52 338	16,66	68 095	8,63	-15 757
<b>Total des charges financières</b>	<b>52 338</b>	<b>16,66</b>	<b>68 095</b>	<b>8,63</b>	<b>-15 757</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>870 857</b>	<b>277,24</b>	<b>1 219 510</b>	<b>154,53</b>	<b>-348 653</b>
Rep. / prov. et transfert exceptionnel	55 998	17,83			55 998
Prix de vente des immob. cédées					
Autres produits exceptionnels	132	0,04			132
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>56 130</b>	<b>17,87</b>			<b>56 130</b>
Dotations exceptionnelles aux amort.					
Dotations exceptionnelles aux prov.	50 000	15,92	55 998	7,10	-5 998
Valeurs résiduelles des immob.	55 664	17,72			55 664
Autres charges exceptionnelles	-65	-0,02	658	0,08	-723
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>105 599</b>	<b>33,62</b>	<b>56 656</b>	<b>7,18</b>	<b>48 943</b>
<b>RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS</b>	<b>821 387</b>	<b>261,50</b>	<b>1 162 853</b>	<b>147,35</b>	<b>-341 466</b>
Impôts sur les bénéfices	491 818	156,57	592 836	75,12	-101 018
Participation des salariés					
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>329 569</b>	<b>104,92</b>	<b>570 017</b>	<b>72,23</b>	<b>-240 448</b>
<b>DONT RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-49 469</b>	<b>-15,75</b>	<b>-56 656</b>	<b>-7,18</b>	<b>7 187</b>

# ANNEXE

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### I - FAITS CARACTÉRISTIQUES

l' activité de promotion immobilière étant assurée par des sociétés civiles de construction vente, le chiffre d' affaires de la SAS SOREIM BRETAGNE de 314 112 €, correspond à la facturation des prestations de gestion et de commercialisation auprès des SCCV.

Conformément aux méthodes d' évaluation retenues pour les exercices précédents, la quote part de résultat comptable des SCCV est incorporée dans les comptes d' exploitation pour un montant bénéficiaire de 1 044 079 €, à l' exception du résultat de la SNC Résidence de la sagesse qui ressort à - 5 162 €

Transfert de siège social en date du 12/06/2017, qui s' établit désormais au 5 rue du BOSPHORE 35000 RENNES

Réduction du capital social d' un montant de 129 500 € pour le ramener à 313 400 € en date du 09/11/2017, et ce par voie de rachat et annulation de 12 950 actions appartenant à la SCH DOGILOFANE, soit un prix global de 1 139 600 € pour les 12 950 actions.

### II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

#### 2.1 - Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présumant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

#### 2.2 - Méthode d'évaluation

néant

##### 2.2.1 - Immobilisations incorporelles

Les brevets et licences sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie moyenne de 1 à 3 ans.



**Fonds de commerce créé**

Si la valeur d' usage ou de marché est inférieure au coût historique , une dépréciation est constatée.

Aucune dépréciation, ni amortissement du fond commercial n' a été réalisée au motif d' une durée d'utilisation non limitée de ce dernier.

**2.2.2 - Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui est en général :

- constructions : linéaire sur 7 ans
- installations techniques matériel et outillage : linéaire sur 5 ans
- mobilier : linéaire entre 4 et 10 ans
- agencements : linéaire entre 5 et 10 ans
- matériel de bureau et informatique : linéaire entre 3 et 5 ans.

**2.2.3 - Immobilisations financières**

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique. Si la valeur d'usage ou la valeur du marché est inférieure au coût historique, une dépréciation est constatée.

**2.2.4 - Stocks, en cours et produits finis**

Les stocks sont évalués suivant la méthode du dernier prix connu. La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les travaux en cours sont valorisés au coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels est constituée.

Il n' y a pas de stocks dans la SAS SOREIM BRETAGNE, les opérations immobilières étant réalisées par des SCCV.

Cependant, jusqu' à la constitution d' une SCCV, le coût des travaux d' un programme immobilier peut être enregistré chez SOREIM BRETAGNE au coût de revient.

**2.2.5 - Crédits**

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale. Les créances douteuses ont été dépréciées par voie de provision, pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.



## **2.2.6 - Engagement en matière de retraite**

La société n'a constitué aucune provision au titre des indemnités de départ en retraite à verser aux salariés en fin de carrière compte tenu du caractère non significatif.

Cependant à titre d' information, les engagements retraite charges comprises peuvent être évalués à la somme suivante : 12 062 €

Méthode retenue : Départ à la retraite : 62 ans, Droits proratisés temporis( progression 1.5%) Rotation lente et taux d' actualisation retenu 1.5%

## **III - COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT**

### **3.1 - Notes sur le bilan actif**

Néant.

#### **3.1.1 - État de l'actif immobilisé**

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

Libellés	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	11 346		952	10 394
Immobilisations corporelles	230 487	23 029	182 531	70 985
Immobilisations financières	17 971	5 220	1 000	22 191
<b>TOTAL</b>	<b>259 804</b>	<b>28 249</b>	<b>184 483</b>	<b>103 570</b>

#### **3.1.2 - État des amortissements**

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	10 849	497	952	10 394
Immobilisations corporelles	155 617	13 895	126 867	42 646
<b>TOTAL</b>	<b>166 467</b>	<b>14 392</b>	<b>127 819</b>	<b>53 040</b>

### **3.1.3 - État des créances sur actif circulant et immobilisé à la clôture de l'exercice**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 570 359 € et le classement par échéance s'établit comme suit:

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	3 250	3 250	
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances clients et comptes rattachés	310 455	310 455	
Autres	3 201 162	3 201 162	
Groupe	46 774	46 774	
Charges constatées d'avance	8 718	8 718	
<b>TOTAL</b>	<b>3 570 359</b>	<b>3 570 359</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

### **3.1.4 - Comptes de régularisation**

Ils sont répartis dans les postes suivants :

- Clients produits non facturés
  - Charges constatées d'avance 8 718
- 
- TOTAL .....** **8 718**

### **3.2 - Notes sur le bilan passif**

#### **3.2.1 - Capitaux propres**

##### **3.2.1.1 - Capital social**

Le capital social est composé de 44 290 actions, d'une valeur de 10 €.

##### **3.2.1.2 - Variation des capitaux propres**

Montant des capitaux propres au 31/12/2016 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)	4 820 022
Résultat de l'exercice précédent (2016)	570 017
<b>Montant à affecter aux capitaux propres</b>	<b>570 017</b>
- augmentation du capital	
- autres réserves	570 017
- autres réserves	-1 010 100
- distribution de dividendes	-1 506 000
- Réduction du capital social	-129 500
<b>Montant des capitaux propres au 31/12/2017 avant résultat</b>	<b>2 744 439</b>
- résultat de l'exercice	329 569
<b>Montant des capitaux propres au 31/12/2017 après résultat</b>	<b>3 074 009</b>

##### **3.2.2 - État des échéances des dettes**

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 731 532 €. Il comprend à hauteur de 921 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

- à un an au plus 921
- à plus d'un an et cinq ans au plus
- à plus de cinq ans

Toutes les autres dettes d'un montant de 730 611 € ont une échéance inférieure à un an.

##### **3.2.3 - État des provisions**

Désignations	31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2017
Provisions réglementées	55 998		55 998	
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux				
- pertes sur filiales	163 377	5 162		168 538
- litiges risque client/produit		50 000		50 000
- risque non réalisation				
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
- sur créances clients				
- sur stocks				
<b>TOTAL</b>	<b>219 375</b>	<b>55 162</b>	<b>55 998</b>	<b>218 538</b>

### 3.2.4 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	921
- Fournisseurs factures non parvenues	50 055
- Clients avoirs à établir	
- Personnel charges à payer	3 646
- Organismes sociaux charges à payer	1 495
- Autres dettes	88
- État charges à payer	3 176
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>59 381</b>

### 3.2.5 - Produits constatés d'avance (compte 487)

Les produits constatés d'avance comptabilisés en fin d'exercice s'élèvent à 0 €.

Ils correspondent, par nature, à des éléments qui concernent des produits ou des services dont la fourniture ou la prestation doit intervenir ultérieurement.

### **3.2.6 - Composition du capital social**

Élément	Nombre	Valeur nominale
1. actions / parts sociales composant le capital social du début de l'exercice	44 290	10
2. actions / parts sociales émises pendant l'exercice	8 860	10
3. actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice	21 810	10
4. actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	31 340	10

### **3.2.7 - Cession titres de participation**

Néant.

### **3.3 - Notes sur le compte de résultat**

#### **3.3.1 - Ventilation de l'effectif moyen**

Nature	31/12/2016	31/12/2017
- Cadres	3	2
- Employés	4	3
- Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

#### **3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	870 857	491 818	379 039
Résultat exceptionnel	-49 469		-49 469



### **3.3.3 - Transfert de charges**

contrat de generation	378
rbt formation	450
refacturation SCCV COEUR DU PARC	31 970
<b>TOTAL .....</b>	<b>32 798</b>

### **3.3.4 - Détails des charges et produits exceptionnels**

Libellé	Montant Charges	Montant Produits
pénalités		65
Rbt taxe habitation		132
VNC sortie immobilisations	55 664	
Reprise sur amortissements derogatoires		55 998
dot prov risque litiges	50 000	

### **3.3.5 - CICE**

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE) a été provisionné et comptabilisé dans les comptes annuels pour un montant de 2 646 €.

Il a été enregistré en diminution des charges de personnel, comme l'autorise la note d'information de l'Autorité des Normes Comptables de février 2013.

Le CICE représente, au titre de l'année civile 2017, un montant de 2 646 €.

Il a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises. A cet effet , il est affecté au financement des efforts de l'entreprise en matière d'investissement, de recherche, d'innovation, de formation, de recrutement, de prospection de nouveaux marchés, de transition écologique et énergétique, et de reconstitution du fonds de roulement.

## **3.4 - Engagements financiers et autres informations**

### **3.4.1 - Dettes garanties par des sûretés réelles**

- emprunts et dettes auprès des établissements

### **3.4.2 - Engagement hors bilan**

Néant.

- Engagements donnés

Caution du prêt de 2 316 000 € porté par la SCCV LES MATELOUERES pour 1/2 du montant total	<b>386 000</b>
CAUTION du prêt de 2 500 000 € porté par la SCCV L'ECHO DE LA SEICHE	<b>117 663</b>
CAUTION d'une ouverture de crédit de 400 000 € porté par la SCCV LE COEUR DU PARC	<b>400 000</b>
<b>TOTAL .....</b>	<b>903 663</b>

**3.4.3 - Honoraires commissaires aux comptes**

Mission Légale	7 811
Mission Conseil	

**3.4.4 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Néant

**3.5 - Autres informations selon les tableaux ci-joints**

- Tableau des filiales et participations (cf renseignements complémentaires)
- Tableau des résultats ( cf renseignements complémentaires)



SAS SOREM BRETAGNE

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS 2017**

FILIALES	CAPITAL	Participation %	Résultat Comptable	Réserve et RAN	Valeur brute et nette des titres détenus	Prêts et avances consenties	chiffre d'affaires SCCV
1 SCCV LE CŒUR DU PARC	1 000	99	-22	0	990	208 155	0
2 SCCV OSTERMEYER	1 000	49	-563	0	490	32 340	0
3 SCCV LES CHAMPS BLEUS	1 000	100	1 401	0	1 000	14 011	0
4 SCCV L'EMERILLON	1 000	99	-776	0	990	184 352	0
5 SCCV URBAN MIX	1 000	49	0	0	490	154 920	0
6 SCCV L'ÎLOT DE CEZEMBRE	1 000	100	543	0	1 000	105 518	0
7 SNC RESIDENCE DE LA SAGESSE	15 245	33	-15 64	-495080	5 031	119625	154 167
9 SNC LE LUZARD	10 000	40	16 45	0	4 000	-111 553	46 836
10 SCCV L'ÉCHO DE LA SEICHE	1 000	99	26 70	0	990	313 206	299 463
11 SCCV LE CŒUR DES POÈTES	1 000	99	1 80	0	990	-2 481	0
12 SNC L'ÉCHO DE LA SEICHE	1 000	99	-4 94	0	990	19 909	0
14 SCCV LES CLÉS DE L'OSERAIE	1 000	99	-16 80	0	990	121 654	232 500
15 SCCV LES REFLETS DE L'ILLE	1 000	99	721 69	0	990	1 025 550	4 927 401
16 SCCV L'ORIENTAL	1 500	33	-37 26	0	500	143 382	326 477
17 SCCV LES PASSERELLES DES MATELOU	1 000	50	695 32	0	500	745 427	9 671 167
<b>TOTAL GROUPE</b>					<b>2 627 743</b>	<b>2 481 080</b>	<b>2 977 175</b>