

|                                    |
|------------------------------------|
| RCS : RENNES<br>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<br>Numéro SIREN : 338 459 332<br>Nom ou dénomination : SOCIETE DE CONSEILS D'ETUDES ET DE REALISATIONS<br>IMMOBILIERES |
|---|

Ce dépôt a été enregistré le 02/08/2022 sous le numéro de dépôt 12495

**DÉPÔT DU**  
02 AOÛT 2022  
**TRIBUNAL DE COMMERCE**  
DE RENNES

12425

## BILAN ACTIF

| Libellé  | Brut             | Amortissements<br>et provisions | Net au 31/12/2021 | Net au 31/12/2020 |
|--|------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                            |                  |                                 |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                   |                  |                                 |                   |                   |
| Frais d'établissement, recherche et dév.               |                  |                                 |                   |                   |
| Concessions, brevets et droits similaires              | 19 064           | 9 636                           | 9 428             | 12 840            |
| 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                     | 145 306          | 90 409                          | 54 896            | 75 682            |
| Immobilisations corporelles en cours                   |                  |                                 |                   |                   |
| Avances et acomptes                                    |                  |                                 |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                     |                  |                                 |                   |                   |
| Participations (2)                                     | 14 400           |                                 | 14 400            | 16 380            |
| Créances rattachées aux participations                 |                  |                                 |                   |                   |
| Autres titres immobilisés (2)                          |                  |                                 |                   |                   |
| Prêts (2)  |                  |                                 |                   |                   |
| Autres immobilisations financières (2)                 | 3 403            |                                 | 3 403             | 3 403             |
| <b>TOTAL (I)</b>                                       | <b>188 270</b>   | <b>106 143</b>                  | <b>82 128</b>     | <b>108 304</b>    |
| <b>STOCKS</b>  |                  |                                 |                   |                   |
| Matières premières                                     |                  |                                 |                   |                   |
| En cours production (biens & services)                 | 230 892          |                                 | 230 892           | 209 878           |
| Produits intermédiaires et finis                       |                  |                                 |                   |                   |
| Marchandises   |                  |                                 |                   |                   |
| Av. et acomptes versés sur commandes                   |                  |                                 |                   |                   |
| <b>CRÉANCES</b>  |                  |                                 |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                           | 781 567          |                                 | 781 567           | 855 415           |
| Autres créances  | 3 173 020        |                                 | 3 173 020         | 2 687 781         |
| Capital appelé non versé                               |                  |                                 |                   |                   |
| <b>DIVERS</b>  |                  |                                 |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                        |                  |                                 |                   |                   |
| Disponibilités   | 283 174          |                                 | 283 174           | 62 455            |
| Charges constatées d'avance                            | 8 019            |                                 | 8 019             | 6 314             |
| <b>TOTAL (II)</b>                                      | <b>4 476 672</b> |                                 | <b>4 476 672</b>  | <b>3 821 842</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                       |                  |                                 |                   |                   |
| Charges à répartir (III)                               |                  |                                 |                   |                   |
| Primes de remb. des obligations (IV)                   |                  |                                 |                   |                   |
| Ecart de conversion actif (IV)                         |                  |                                 |                   |                   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                   | <b>4 664 942</b> | <b>106 143</b>                  | <b>4 558 800</b>  | <b>3 930 147</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 |                  |                                 |                   | 17 803            |
| Clause réserve propriété sur immobilisations           |                  |                                 |                   |                   |
| Clause réserve propriété sur créances                  |                  |                                 |                   |                   |
| Clause réserve propriété sur stocks                    |                  |                                 |                   |                   |

## BILAN PASSIF

| Libellé   | Au 31/12/2021    | Au 31/12/2020    |
|---|------------------|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                   |                  |                  |
| Capital social ou individuel                              | 313 400          | 313 400          |
| 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   | 3 066 588        | 3 005 577        |
| Report à nouveau  |                  |                  |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)                | 272 004          | 61 011           |
| Subventions d'investissement                              |                  |                  |
| Provisions réglementées                                   |                  |                  |
| <b>TOTAL (I)</b>  | <b>3 696 282</b> | <b>3 424 278</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                                   | 83 825           | 83 825           |
| Provisions pour charges                                   |                  |                  |
| <b>TOTAL (II)</b>   | <b>83 825</b>    | <b>83 825</b>    |
| <b>DETTES</b>   |                  |                  |
| Emprunts obligataires convertibles                        |                  |                  |
| Autres emprunts obligataires                              |                  |                  |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)  | 272 134          | 47 657           |
| Emprunts et dettes financières divers (3)                 | 725              | 123              |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours          |                  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                  | 53 956           | 85 020           |
| Dettes fiscales et sociales                               | 239 283          | 190 030          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés           |                  |                  |
| Autres dettes   | 212 594          | 99 214           |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                          |                  |                  |
| Produits constatés d'avance                               |                  |                  |
| <b>TOTAL (III) (1)</b>                                    | <b>778 693</b>   | <b>422 043</b>   |
| Ecarts de conversion passif (IV)                          |                  |                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)</b>                             | <b>4 558 800</b> | <b>3 930 147</b> |
| <b>RENOIS</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                           |                  |                  |

# 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 759 891 €, 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 139 035 €.

### 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 presumant 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

##### 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
- matériel de transport : linéaire entre 4 et 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 - Créances**

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 : 22 233 €

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

### 2.2.7 - Régime d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place depuis le 01/01/2018. Les sociétés parties prenantes de cette convention sont détaillées ci-dessous. La société tête de groupe est SAS LE GRAND PRE

Les produits ou charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisés en application de la convention d'intégration fiscale.

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

### 3.1 - Notes sur le bilan actif

#### 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 | 17 570           | 1 494        |              | 19 064         |
| Immobilisations corporelles   | 150 498          | 906          |              | 151 403        |
| Immobilisations financières   | 19 783           |              | 1 980        | 17 803         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>187 851</b>   | <b>2 400</b> | <b>1 980</b> | <b>188 270</b> |

#### 3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

| Libellés                      | Valeur brute<br>début de l'exercice | Dotations     | Reprises | Valeur brute<br>fin de l'exercice |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | 4 730                               | 4 905         |          | 9 636                             |
| Immobilisations corporelles   | 74 816                              | 21 691        |          | 96 507                            |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>79 546</b>                       | <b>26 596</b> |          | <b>106 143</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 3 966 009 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

|  | Montant brut     | Échéances à moins<br>d'un an | Échéances à plus<br>d'un an |
|--|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |                  |                              |                             |
| Créances rattachées à des participations |                  |                              |                             |
| Prêts                                    |                  |                              |                             |
| Autres                                   | 3 403            |                              | 3 403                       |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |                  |                              |                             |
| Créances clients et comptes rattachés    | 781 567          | 781 567                      |                             |
| Autres                                   | 3 146 719        | 3 146 719                    |                             |
| Groupe                                   | 26 301           | 26 301                       |                             |
| Charges constatées d'avance              | 8 019            | 8 019                        |                             |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>3 966 009</b> | <b>3 962 606</b>             | <b>3 403</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 | 110 734        |
| - Charges constatées d'avance   | 8 019          |
| <b>TOTAL .....</b>              | <b>118 754</b> |



### 3.2 - Notes sur le bilan passif

#### 3.2.1 - Capitaux propres

##### 3.2.1.1 - Capital social

Le capital social est composé de 31 340 actions, d'une valeur de 10,00 €.

##### 3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

|   |               |                  |
|---|---------------|------------------|
| Montant des capitaux propres au 31/12/2020 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées) |               | 3 363 267        |
| Résultat de l'exercice précédent (2020)   | 61 011        |                  |
| <b>Montant à affecter aux capitaux propres</b>  | <b>61 011</b> |                  |
| - autres réserves   |               | 61 011           |
| <b>Montant des capitaux propres au 31/12/2021 avant résultat</b>  |               | <b>3 424 278</b> |
| - résultat de l'exercice  |               | 272 004          |
| <b>Montant des capitaux propres au 31/12/2021 après résultat</b>  |               | <b>3 696 282</b> |

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

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 778 693 €. Il comprend à hauteur de 272 859 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| - à un an au plus                    | 14 058  |
| - à plus d'un an et cinq ans au plus | 258 801 |
| - à plus de cinq ans                 |         |

Toutes les autres dettes d'un montant de 505 834 € ont une échéance inférieure à un an.

La société a souscrit un Prêt Garanti d'Etat en date d'octobre 21 pour un montant de 237 000 €. A la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas arrêtée de position pour le remboursement.

### 3.2.3 - État des provisions

| Désignations                              | 31/12/2020    | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | 31/12/2021    |
|---|---------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| Provisions réglementées                   |               |                         |                        |               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b> |               |                         |                        |               |
| - litiges commerciaux                     |               |                         |                        |               |
| - litiges sociaux                         |               |                         |                        |               |
| - pertes sur filiales                     |               |                         |                        |               |
| - litiges risque client/produit           | 83 825        |                         |                        | 83 825        |
| - risque non réalisation                  |               |                         |                        |               |
| <b>Provisions pour dépréciation</b>       |               |                         |                        |               |
| - sur créances clients                    |               |                         |                        |               |
| - sur stocks                              |               |                         |                        |               |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>83 825</b> |                         |                        | <b>83 825</b> |

### 3.2.4 - Charges à payer

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| - Intérêts courus à payer             | 1 032         |
| - Fournisseurs factures non parvenues | 37 233        |
| - Clients avoirs à établir            |               |
| - Personnel charges à payer           | 38 101        |
| - Organismes sociaux charges à payer  | 17 330        |
| - Autres dettes                       | 1 598         |
| - État charges à payer                | 1 666         |
| <b>TOTAL .....</b>                    | <b>96 961</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 | 31 340 | 10,00           |
| 2. actions / parts sociales émises pendant l'exercice                          |        |                 |
| 3. actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice                     |        |                 |
| 4. actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice      | 31 340 | 10,00           |

### 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       | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--------------|------------|------------|
| - Cadres     | 1          | 1          |
| - Employés   | 3          | 3          |
| - Ouvriers   |            |            |
| <b>TOTAL</b> | <b>4</b>   | <b>4</b>   |

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

| Désignation           | Montant avant impôt | Impôt   | Montant net<br>(avant participation) |
|-----------------------|---------------------|---------|--------------------------------------|
| Résultat courant      | 389 665             | 117 661 | 272 004                              |
| Résultat exceptionnel |                     |         |                                      |

### 3.3.3 - Transfert de charges

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Avantage ne nature | 3 300        |
| <b>TOTAL .....</b> | <b>3 300</b> |

## 3.4 - Engagements financiers et autres informations

### 3.4.1 - Dettes garanties par des sûretés réelles

- emprunts et dettes auprès des établissements 271 715

| Organisme / Banque | Nature Dette   | Montant Nominal | Montant Restant Dû | Nature Sûreté      |
|--------------------|----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Caisse epargne     | Vehicule       | 50 000          | 34 715             | gage Véhicules     |
| Caisse épargne     | Trésorerie/PGE | 237 000         | 237 000            | Contregarantie BPI |

### 3.4.2 - Engagement hors bilan

Néant.

|  |                |
|--|----------------|
| - Engagements donnés   | 342 500        |
| CAUTION Associés 50/50 d' une ouverture de crédit de 685000 € porté par la SCCV 101 SAINT BRIEUC | 500 000        |
| CAUTION Associes 50/50 du prêt de 1 000 000 € porté par la SCCV 101 SAINT BRIEUC                 |                |
| <b>TOTAL .....</b>   | <b>842 500</b> |

- Engagements reçus  
 Contregarantie BPI 90%

237 000

### **3.4.3 - Honoraires commissaires aux comptes**

Mission Légale

6 520

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)



Tableau des resultats comptable et fiscal

SAS SO RE IM BRETAGNE  
COMPTES ANNUELS AU 31/12  
Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

SAS SOREIM BRETAGNE

RESULTAT COMPTABLE ET RESULTAT FISCAL 2021

| FILIALES                        | CAPITAL | Participation<br>% | Resultat<br>Comptable | Quoto part<br>Resultat comptable | Frais financiers<br>Stock 2020 | Frais financiers<br>Stock 2021 | Non contractuel<br>Stock 2020 | Non contractuel<br>et subside<br>Stock 2021 | DIVERS<br>A DEDUIRE | DIVERS<br>A REINTEGRER | Resultat<br>Fiscal | Quoto part<br>Resultat fiscal |
|---------------------------------|---------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---|---------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 SCCV 101 SAINT BRIEUC         | 1 000   | 50                 | -23 785               | -11 893                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 2 SCCV L'ECHO DE LA SECHE       | 1 000   | 99                 | 24 311                | 24 068                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 3 SNC L'ECHO DE LA SECHE        | 1 000   | 99                 | -821                  | -821                             | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 4 SCCV LES MOUTONS DE L'ILLE    | 1 000   | 99                 | 10 311                | 10 000                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 5 SCCV LES MOUTONS DE L'ILLE    | 1 000   | 99                 | 10 311                | 10 000                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 6 SCCV LES PASSERELLES DES MATE | 1 000   | 99                 | -2 841                | -2 841                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 7 SCCV L'LOT CEZEMBRE           | 1 000   | 100                | -4 436                | -4 436                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 8 SCCV L'EMERILLON              | 1 000   | 99                 | -1 473                | -1 473                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 9 SCCV OSTERMEYER               | 1 000   | 49                 | 498 504               | 243 257                          | 89 232                         | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 10 SCCV LE COEUR DU PARC        | 1 000   | 99                 | 14 139                | 14 139                           | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 11 SCCV LES TERRES D'ORGERES    | 1 000   | 99                 | -37 870               | -37 870                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 12 SCCV FORENTE                 | 1 000   | 49                 | 448 902               | 228 090                          | 90 864                         | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| Sous total SCCV                 | 313 400 | 100                | 250 630               | 250 630                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 1 SAS SOREIM BRETAGNE           |         |                    |                       |                                  |                                |                                |                               |   |                     |                        |                    |                               |
| Societes integrees              |         |                    |                       | 476 710                          |                                |                                |                               |   |                     |                        |                    |                               |
| 1 SNC LE LUZARD                 | 1 000   | 40                 | -20 613               | -11 845                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 2 SCCV MONERVILLE               | 1 000   | 49                 | -82 241               | -40 298                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| 3 SCCV URBAN MIX                | 1 000   | 49                 | -97 852               | -47 850                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| Societes non integrees          |         |                    |                       | -99 983                          | 0                              | 0                              | 0                             | 0   | 0                   | 0                      | 0                  | 0                             |
| TOTAL GROUPE                    |         |                    |                       | 376 720                          |                                |                                |                               |   |                     |                        |                    |                               |

Cocerto  
L'expertise constructive

Tableau des resultats  
comptable et fiscal

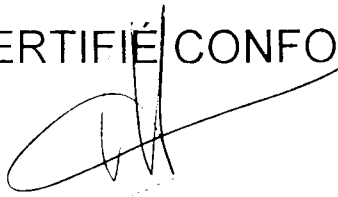
SAS SOREIM BRETAGNE

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS 2021

| FILIALES                          | CAPITAL | Participation % | Résultat Comptable | Réserves et RAN | valeur brute et nette des titres détenus | Prêts et avances consenties | chiffre d'affaires SCCV |
|-----------------------------------|---------|-----------------|--------------------|-----------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| SAS SOREIM                        | 1 000   | 99              | 14 138             | 0               | 990                                      | 13 997                      | 0                       |
| SCCV LE CŒUR DU PARC              | 1 000   | 49              | 496 504            | 0               | 490                                      | 325 862                     | 7 123 560               |
| SCCV OSTERMEYER                   | 1 000   | 50              | -23 785            | 0               | 500                                      | 619 267                     | 0                       |
| SCCV L'EMERILLON                  | 1 000   | 99              | -1 473             | 0               | 990                                      | 463                         | 0                       |
| SCCV URBAN MIX                    | 1 000   | 49              | -87 652            | 0               | 490                                      | 486 745                     | 0                       |
| SCCV L'ÎLOT DE CEZEMBRE           | 1 000   | 100             | -4 438             | 0               | 1 000                                    | -3 652                      | 0                       |
| SNC LE LUZARD                     | 10 000  | 40              | -29 613            | 0               | 4 000                                    | -24 790                     | 0                       |
| SCCV L'ECHO DE LA SEICHE          | 1 000   | 99              | 24 311             | 0               | 990                                      | 24 068                      | 0                       |
| SNC L'ECHO DE LA SEICHE           | 1 000   | 99              | -821               | 0               | 990                                      | -812                        | 0                       |
| SCCV LES REPLETS DE L'ILLE        | 1 000   | 99              | 19 111             | 0               | 990                                      | 19 949                      | 0                       |
| SCCV L'ORIENTAL                   | 1 500   | 33              | 91                 | 0               | 500                                      | -9 493                      | 0                       |
| SCCV LES TERRASSES D'ORGERES      | 1 000   | 99              | -37 827            | 0               | 990                                      | 452 155                     | 0                       |
| SCCV LES PASSERELLES DES MATELOUS | 1 000   | 50              | -2 841             | 0               | 500                                      | -1 421                      | 0                       |
| SCCV FOREVILLE                    | 1 000   | 49              | -34 170            | 0               | 490                                      | 539 568                     | 0                       |
| SCCV MONNERVILLE                  | 1 000   | 49              | -82 241            | 0               | 490                                      | 568 584                     | 0                       |
| TOTAL GROUPE                      |         |                 | 239 297            | 0               | 14 400                                   | 3 010 489                   | 7 123 560               |

CERTIFIÉ CONFORME

**COCERTO**  
L'expertise constructive



**SAS SO.RE.IM BRETAGNE**

**COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021**  
Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

 **Financier**

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



## Compte-rendu de travaux

Conformément à la mission qui nous a été confiée et qui a fait l'objet de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise SO.RE.IM BRETAGNE relatifs à l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

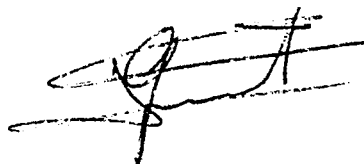
|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - total du bilan         | 4 558 800 € |
| - chiffre d'affaires     | 759 891 €   |
| - résultat net comptable | 272 004 €   |

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

CESSON SEVIGNÉ, le 27/04/2022

Société d'Expertise Comptable  
**COCERTO RENNES**

L'Expert Comptable Associé  
**GUIMONT LAURENT**



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

**EXERCICE SOCIAL CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2021**

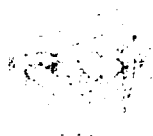
**DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT**  
**PRISE PAR L'ASSOCIE UNIQUE DU 27 JUIN 2022**

**« TROISIEME DECISION - AFFECTATION DU RESULTAT**

*1) L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 272.004 €, en totalité au poste « Autres Réserves » du bilan.*

*(...) »*





**AUDIT**

**CERTIFIÉ CONFORME**

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

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

**Exercice clos le 31 décembre 2021**

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

Siège social : 5 Rue du Bosphore – 35200 RENNES

Capital social : 313.400 €

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'associée unique,

#### **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 société SO.RE.IM BRETAGNE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 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 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 annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

#### **VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associée unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D441-4 du code de commerce.

#### **RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT 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 ses 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 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 systématiquement de 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 10 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes  
**AUDIT CONSULTANTS**

Hervé COTONNEC





## BILAN ACTIF

| Libellé  | Brut             | Amortissements<br>et provisions | Net au 31/12/2021 | Net au 31/12/2020 |
|--|------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                            |                  |                                 |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                   |                  |                                 |                   |                   |
| Frais d'établissement, recherche et dév.               |                  |                                 |                   |                   |
| Logiciels, brevets, droits de propriété                | 19 042           | 9 416                           | 9 626             | 12 145            |
| 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                   | 145 306          | 90 409                          | 54 896            | 75 682            |
| Immobilisations corporelles en cours                   |                  |                                 |                   |                   |
| Avances et acomptes                                    |                  |                                 |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                     |                  |                                 |                   |                   |
| Participations (2)                                     | 14 400           |                                 | 14 400            | 16 380            |
| Créances rattachées aux participations                 |                  |                                 |                   |                   |
| Autres titres immobilisés (2)                          |                  |                                 |                   |                   |
| Prêts (2)  |                  |                                 |                   |                   |
| Autres immobilisations financières (2)                 | 3 403            |                                 | 3 403             | 3 403             |
| <b>TOTAL (I)</b>                                       | <b>188 270</b>   | <b>106 143</b>                  | <b>82 128</b>     | <b>108 304</b>    |
| <b>STOCKS</b>  |                  |                                 |                   |                   |
| Matières premières                                     |                  |                                 |                   |                   |
| En cours production (biens & services)                 | 230 892          |                                 | 230 892           | 209 878           |
| Produits intermédiaires et finis                       |                  |                                 |                   |                   |
| Marchandises   |                  |                                 |                   |                   |
| Av. et acomptes versés sur commandes                   |                  |                                 |                   |                   |
| <b>CRÉANCES</b>  |                  |                                 |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                           | 781 567          |                                 | 781 567           | 855 415           |
| Autres créances  | 3 173 020        |                                 | 3 173 020         | 2 687 781         |
| Capital appelé non versé                               |                  |                                 |                   |                   |
| <b>DIVERS</b>  |                  |                                 |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                        |                  |                                 |                   |                   |
| Disponibilités   | 283 174          |                                 | 283 174           | 62 455            |
| Charges constatées d'avance                            | 8 019            |                                 | 8 019             | 6 314             |
| <b>TOTAL (II)</b>                                      | <b>4 476 672</b> |                                 | <b>4 476 672</b>  | <b>3 821 842</b>  |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                       |                  |                                 |                   |                   |
| Charges à répartir (III)                               |                  |                                 |                   |                   |
| Primes de remb. des obligations (IV)                   |                  |                                 |                   |                   |
| Ecart de conversion actif (IV)                         |                  |                                 |                   |                   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                   | <b>4 664 942</b> | <b>106 143</b>                  | <b>4 558 800</b>  | <b>3 930 147</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 |                  |                                 |                   | 17 803            |
| Clause réserve propriété sur immobilisations           |                  |                                 |                   |                   |
| Clause réserve propriété sur créances                  |                  |                                 |                   |                   |
| Clause réserve propriété sur stocks                    |                  |                                 |                   |                   |

## BILAN PASSIF

| Libellé   | Au 31/12/2021    | Au 31/12/2020    |
|---|------------------|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                   |                  |                  |
| Capital social ou individuel                              | 313 410          | 313 410          |
| Prime d'émission de fusion et d'apport                    |                  |                  |
| Capital de réévaluation                                   |                  |                  |
| Ecart d'équivalence                                       |                  |                  |
| Réserve légale  | 44 290           | 44 290           |
| Réserves statutaires et contractuelles                    |                  |                  |
| Réserves réglementées                                     |                  |                  |
| Autres réserves   | 3 066 588        | 3 005 577        |
| Report à nouveau  |                  |                  |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)                | 272 004          | 61 011           |
| Subventions d'investissement                              |                  |                  |
| Provisions réglementées                                   |                  |                  |
| <b>TOTAL (I)</b>  | <b>3 696 282</b> | <b>3 424 278</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                                   | 83 825           | 83 825           |
| Provisions pour charges                                   |                  |                  |
| <b>TOTAL (II)</b>   | <b>83 825</b>    | <b>83 825</b>    |
| <b>DETTES</b>   |                  |                  |
| Emprunts obligataires convertibles                        |                  |                  |
| Autres emprunts obligataires                              |                  |                  |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)  | 272 134          | 47 657           |
| Emprunts et dettes financières divers (3)                 | 725              | 123              |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours          |                  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                  | 53 956           | 85 020           |
| Dettes fiscales et sociales                               | 239 283          | 190 030          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés           |                  |                  |
| Autres dettes   | 212 594          | 99 214           |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                          |                  |                  |
| Produits constatés d'avance                               |                  |                  |
| <b>TOTAL (III) (1)</b>                                    | <b>778 693</b>   | <b>422 043</b>   |
| Ecarts de conversion passif (IV)                          |                  |                  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)</b>                             | <b>4 558 800</b> | <b>3 930 147</b> |
| <b>RENVOIS</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                           |                  |                  |



# 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 759 891 € 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 139 035 €.

### 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

##### 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
- matériel de transport : linéaire entre 4 et 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 - Créances**

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 : 22 233 €

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

### 2.2.7 - Régime d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place depuis le 01/01/2018. Les sociétés parties prenantes de cette convention sont détaillées ci-dessous. La société tête de groupe est SAS LE GRAND PRE

Les produits ou charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisés en application de la convention d'intégration fiscale.

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

### 3.1 - Notes sur le bilan actif

#### 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 | 17 570           | 1 494        |              | 19 064         |
| Immobilisations corporelles   | 150 498          | 906          |              | 151 403        |
| Immobilisations financières   | 19 783           |              | 1 980        | 17 803         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>187 851</b>   | <b>2 400</b> | <b>1 980</b> | <b>188 270</b> |

#### 3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :



| Libellés                         | Valeur brute<br>début de l'exercice | Dotations     | Reprises | Valeur brute<br>fin de l'exercice |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------------------------|
| Immobilisations<br>incorporelles | 4 730                               | 4 905         |          | 9 636                             |
| Immobilisations<br>corporelles   | 74 816                              | 21 691        |          | 96 507                            |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>79 546</b>                       | <b>26 596</b> |          | <b>106 143</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 3 966 009 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

|  | Montant brut     | Échéances à moins<br>d'un an | Échéances à plus<br>d'un an |
|--|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |                  |                              |                             |
| Créances rattachées à des participations |                  |                              |                             |
| Prêts                                    |                  |                              |                             |
| Autres                                   | 3 403            |                              | 3 403                       |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |                  |                              |                             |
| Créances clients et comptes rattachés    | 781 567          | 781 567                      |                             |
| Autres                                   | 3 146 719        | 3 146 719                    |                             |
| Groupe                                   | 26 301           | 26 301                       |                             |
| Charges constatées d'avance              | 8 019            | 8 019                        |                             |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>3 966 009</b> | <b>3 962 606</b>             | <b>3 403</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

**110 734**  
**8 019**

**TOTAL .....**

**118 754**

### 3.2 - Notes sur le bilan passif

#### 3.2.1 - Capitaux propres

##### 3.2.1.1 - Capital social

Le capital social est composé de 31 340 actions, d'une valeur de 10,00 €.

##### 3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

|   |                  |
|---|------------------|
| Montant des capitaux propres au 31/12/2020 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées) | 3 363 267        |
| Résultat de l'exercice précédent (2020)   | 61 011           |
| <b>Montant à affecter aux capitaux propres</b>  | <b>61 011</b>    |
| - autres réserves   | 61 011           |
| <b>Montant des capitaux propres au 31/12/2021 avant résultat</b>  | <b>3 424 278</b> |
| - résultat de l'exercice  | 272 004          |
| <b>Montant des capitaux propres au 31/12/2021 après résultat</b>  | <b>3 696 282</b> |

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

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 778 693 €. Il comprend à hauteur de 272 859 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - à un an au plus                    | <b>14 058</b>  |
| - à plus d'un an et cinq ans au plus | <b>258 801</b> |
| - à plus de cinq ans                 |                |

Toutes les autres dettes d'un montant de 505 834 € ont une échéance inférieure à un an.

La société a souscrit un Prêt Garanti d'Etat en date d'octobre 21 pour un montant de 237 000 €. A la date d'arrêté des comptes, la société n'a pas arrêté de position pour le remboursement.

### 3.2.3 - État des provisions

| Désignations                              | 31/12/2020    | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | 31/12/2021    |
|---|---------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| Provisions réglementées                   |               |                         |                        |               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b> |               |                         |                        |               |
| - litiges commerciaux                     |               |                         |                        |               |
| - litiges sociaux                         |               |                         |                        |               |
| - pertes sur filiales                     |               |                         |                        |               |
| - litiges risque client/produit           | 83 825        |                         |                        | 83 825        |
| - risque non réalisation                  |               |                         |                        |               |
| <b>Provisions pour dépréciation</b>       |               |                         |                        |               |
| - sur créances clients                    |               |                         |                        |               |
| - sur stocks                              |               |                         |                        |               |
|   |               |                         |                        |               |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>83 825</b> |                         |                        | <b>83 825</b> |

### 3.2.4 - Charges à payer

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| - Intérêts courus à payer             | 1 032         |
| - Fournisseurs factures non parvenues | 37 233        |
| - Clients avoirs à établir            |               |
| - Personnel charges à payer           | 38 101        |
| - Organismes sociaux charges à payer  | 17 330        |
| - Autres dettes                       | 1 598         |
| - État charges à payer                | 1 666         |
| <b>TOTAL .....</b>                    | <b>96 961</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 | 31 340 | 10.00           |
| 2. actions / parts sociales émises pendant l'exercice                          |        |                 |
| 3. actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice                     |        |                 |
| 4. actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice      | 31 340 | 10.00           |

### **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       | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--------------|------------|------------|
| - Cadres     | 1          | 1          |
| - Employés   | 3          | 3          |
| - Ouvriers   |            |            |
|              |            |            |
| <b>TOTAL</b> | <b>4</b>   | <b>4</b>   |



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

| Désignation           | Montant avant impôt | Impôt   | Montant net<br>(avant participation) |
|-----------------------|---------------------|---------|--------------------------------------|
| Résultat courant      | 329 665             | 117 661 | 212 004                              |
| Résultat exceptionnel |                     |         |                                      |

### 3.3.3 - Transfert de charges

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Avantage ne nature | 3 300        |
| <b>TOTAL .....</b> | <b>3 300</b> |

### 3.4 - Engagements financiers et autres informations

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

|  |         |
|--|---------|
| - emprunts et dettes auprès des établissements | 271 715 |
|--|---------|

| Organisme / Banque | Nature Dette   | Montant Nominal | Montant Restant Dû | Nature Sûreté      |
|--------------------|----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Caisse epargne     | Vehicule       | 50 000          | 34 715             | gage Véhicules     |
| Caisse épargne     | Trésorerie/PGE | 237 000         | 237 000            | Contregarantie BPI |

#### 3.4.2 - Engagement hors bilan

Néant.

#### - Engagements donnés

|  |         |
|--|---------|
| CAUTION Associés 50/50 d' une ouverture de crédit de 685000 € porté par la SCCV 101 SAINT BRIEUC | 342 500 |
| CAUTION Associes 50/50 du prêt de 1 000 000 € porté par la SCCV 101 SAINT BRIEUC                 | 500 000 |

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>TOTAL .....</b> | <b>842 500</b> |
|--------------------|----------------|



- Engagements reçus

Contregarantie BPI 90%

237 000

### **3.4.3 - Honoraires commissaires aux comptes**

Mission Légale

6 520

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)



Tableau des filiales et participations

SAS SOREIM BRETAGNE  
COMPTES ANNUELS AU 31/12/2021  
Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

SAS SOREIM BRETAGNE

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS 2021

| FILIALES                             | CAPITAL | Participation % | Résultat Comptable | Réserves et RAN | valeur brute et nette des titres détenus | Prêts et avances consenties | chiffre d'affaires SCCV |
|--------------------------------------|---------|-----------------|--------------------|-----------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| <b>SAS SOREIM</b>                    |         |                 |                    |                 |  |                             |                         |
| 1 SCCV LE CŒUR DU PARC               | 1 000   | 99              | 2 143              | 0               | 990                                      | 0                           | 0                       |
| 2 SCCV OSTERMEYER                    | 1 000   | 49              | 1 000              | 0               | 490                                      | 7 123 560                   | 0                       |
| 3 SCCV 101 SAINT BRIEUC              | 1 000   | 50              | 500                | 0               | 500                                      | 0                           | 0                       |
| 4 SCCV L'EMERILLON                   | 1 000   | 99              | 990                | 0               | 990                                      | 0                           | 0                       |
| 5 SCCV URBAN MIX                     | 1 000   | 49              | 490                | 0               | 490                                      | 0                           | 0                       |
| 6 SCCV L'ÎLOT DE CEZEMBRE            | 1 000   | 100             | 1 000              | 0               | 1 000                                    | 0                           | 0                       |
| 7 SNC LE LUZARD                      | 10 000  | 40              | 4 000              | 0               | 4 000                                    | 0                           | 0                       |
| 8 SCCV L'ECHO DE LA SEICHE           | 1 000   | 99              | 990                | 0               | 990                                      | 0                           | 0                       |
| 9 SNC L'ECHO DE LA SEICHE            | 1 000   | 99              | 990                | 0               | 990                                      | 0                           | 0                       |
| 10 SCCV LES REFLETS DE L'ILLE        | 1 000   | 99              | 990                | 0               | 990                                      | 0                           | 0                       |
| 11 SCCV L'ORIENTAL                   | 1 500   | 33              | 495                | 0               | 495                                      | 0                           | 0                       |
| 17 SCCV LES TERRASSES D'ORGERES      | 1 000   | 99              | 990                | 0               | 990                                      | 0                           | 0                       |
| 18 SCCV LES PASSERELLES DES MATELOIS | 1 000   | 50              | 500                | 0               | 500                                      | 0                           | 0                       |
| 19 SCCV FOREVILLE                    | 1 000   | 49              | 490                | 0               | 490                                      | 0                           | 0                       |
| 20 SCCV MONNERVILLE                  | 1 000   | 49              | 490                | 0               | 490                                      | 0                           | 0                       |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                  |         |                 | <b>22 230 597</b>  | <b>0</b>        | <b>14 400</b>                            | <b>3 010 488</b>            | <b>7 123 560</b>        |