

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 02/08/2022 sous le numéro de dépôt 12495

DÉPÔT DU
02 AOUT 2022
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE RENNES
BILAN ACTIF

12425

Period de... au... à... à...

Libellé	Brut	Amortissements et provisions	Net au 31/12/2021	Net au 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMobilisations INCORPORELLES				
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				
IMMobilisations CORPORELLES				
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				
IMMobilisations FINANCIÈRES				
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
TOTAL (I)	188 270	106 143	82 128	108 304
STOCKS				
Matières premières				
En cours production (biens & services)	230 892		230 892	209 878
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
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				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	283 174		283 174	62 455
Charges constatées d'avance	8 019		8 019	6 314
TOTAL (II)	4 476 672		4 476 672	3 821 842

COMPTES DE RÉGULARISATION

Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (IV)				

TOTAL GÉNÉRAL **4 664 942** **106 143** **4 558 800** **3 930 147**

- (1) Dont droit de bail
(2) Immobilisations financières nettes à moins d'un an à plus 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
CAPITAUX PROPRES		
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		
	TOTAL (I)	3 696 282
		3 424 278
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
	TOTAL (I bis)	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	83 825	83 825
Provisions pour charges		
	TOTAL (II)	83 825
		83 825
DETTES		
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
COMPTE DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
	TOTAL (III) (1)	778 693
		422 043
Ecarts de conversion passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)	4 558 800
		3 930 147

- (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 - 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 : 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
TOTAL	187 851	2 400	1 980	188 270

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	4 730	4 905		9 636
Immobilisations corporelles	74 816	21 691		96 507
TOTAL	79 546	26 596		106 143

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 d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts		3 403	3 403
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
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	
TOTAL	3 966 009	3 962 606	3 403

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

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

Montant à affecter aux capitaux propres

61 011

- autres réserves

61 011

Montant des capitaux propres au 31/12/2021 avant résultat

3 424 278

- résultat de l'exercice

272 004

Montant des capitaux propres au 31/12/2021 après résultat

3 696 282

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				
Provisions pour risques et charges				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux				
- pertes sur filiales				
- litiges risque client/produit	83 825			83 825
- risque non réalisation				
Provisions pour dépréciation				
- sur créances clients				
- sur stocks				
TOTAL	83 825			83 825

3.2.4 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	1 032
- Fournisseurs factures non parvenues	37 233
- Clients avoirs à établir	38 101
- Personnel charges à payer	17 330
- Organismes sociaux charges à payer	1 598
- Autres dettes	1 666
- État charges à payer	
TOTAL	96 961

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			
	TOTAL	4	4

3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	389 665	117 661	272 004
Résultat exceptionnel			

3.3.3 - Transfert de charges

Avantage ne nature	3 300
TOTAL	3 300

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 épargne	Véhicule	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

CAUTION Associes 50/50 du prêt de 1 000 000 € porté par la

SCCV 101 SAINT BRIEUC

500 000

842 500

TOTAL

- 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 résultats comptable et fiscal

L'expertise constructive

FILIALES	SOCIETES INTEGREGNEES	SOCIETES NON INTEGREGNEES
1 SCCV 101 SAINT BRIEUC 2 SCCV ECHO DE LA S 3 SNC ECHO DE LA S 4 SCCV LES REFLETS 5 SNCV L'ORIENTAL 6 SCCV LA PASSERELLE 7 SCCV ILLOT CEZEM 8 SCCV LE MERIMON 9 SCCV OSTERMIER 10 SCCV LE COEUR DU 11 SCCV LES TERRASS 12 SCCV FOREVILLE Sous TOTAL SCCV	1 SAS SOREIM BRETA	1 SNC LE LUZARD 2 SCCV MONERVILLE 3 SCCV URBAN MIX
		1 SOCIETE NON INT TOTAL GROUPE

SESILLAT COMPTABLE ET RESULTAT FISCAL 2021

Cocerto
L'expertise constructive

Tableau des résultats comptable et fiscal

Tableau des filiales et participations

SAS SOREIM BRETAGNE

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS 2021

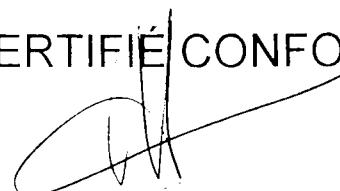
FILIALES	CAPITAL	Participation %	Résultat Comptable	Réserves et RAN	valeur brute et nette des titres détenus	Prêts et avances consenties	chiffre d'affaires SCCV
SAS SOREIM							
SCCV LE COEUR DU PARC	1 000	99	14 138	0	990	13 997	0
SCCV OSTERMEYER	1 000	49	496 504	0	490	325 862	7 123 560
SCCV 101 SAINT BRIEUC	1 000	50	-23 785	0	500	619 267	0
SCCV L'EMERILLON	1 000	99	-1 473	0	590	463	0
SCCV URBAN MIX	1 000	49	-87 652	0	490	486 745	0
SCCV L'ILLOT DE CEZEMBRE	1 000	100	-4 436	0	1 000	-3 652	0
SNC LE LUZARD	10 000	40	-29 613	0	4 000	-24 790	0
SNC L'ECCHO DE LA SEICHE	1 000	99	24 313	0	990	24 068	0
SCCV LES REFLETS DE L'VILLE	1 000	99	-821	0	990	-812	0
SCCV L'ORIENTAL	1 500	33	19 111	0	990	19 949	0
SCCV LES TERRASSES D'ORGÈRES	1 000	99	91	0	500	-9 493	0
SCCV LES PASSERELLES DES MATELOU	1 000	50	-37 827	0	990	452 155	0
SCCV FOREVILLE	1 000	49	-2 841	0	500	-1 421	0
SCCV MONNERVILLE	1 000	49	-34 170	0	490	539 568	0
TOTAL GROUPE			-82 241	0	14 400	568 584	0
			239 287	0		3 010 489	7 123 560

Cocerto
L'expertise constructive

Tableau des filiales et participations

Tableau des filiales et participations

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

Digitized by Google

Compte-rendu de travail

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 SEVIGNE le 27/04/2022

Société d'Expertise Comptable
COCERTO RENNES

L'Expert Comptable Associé
CLUMONT 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

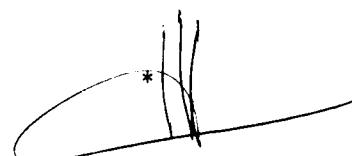
EXERCICE SOCIAL CLOS
LE 31 DECEMBRE 2021

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.

(...) »

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' or a similar character, followed by a more fluid signature line extending to the right.

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-dessous. 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 si l'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 et provisions	Net au 31/12/2021	Net au 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, recherche et dév.				
Concessions, brevets et droits similaires	19 000	2 000	17 000	17 000
Fonds commerciaux				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
IMMobilisations corporelles				
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				
IMMobilisations financières				
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
TOTAL (I)	188 270	106 143	82 128	108 304
STOCKS				
Matières premières				
En cours production (biens & services)	230 892		230 892	209 878
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Av. et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
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				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	283 174		283 174	62 455
Charges constatées d'avance	8 019		8 019	6 314
TOTAL (II)	4 476 672		4 476 672	3 821 842
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir (III)				
Primes de remb. des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL	4 664 942	106 143	4 558 800	3 930 147
(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
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	313 400	313 400
Prise en considération de l'effacement d'espaces		
Capital de recapitalisation		
Écart 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		
	TOTAL (I)	3 696 282
		3 424 278
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
	TOTAL (I bis)	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	83 825	83 825
Provisions pour charges		
	TOTAL (II)	83 825
		83 825
DETTES		
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
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
	TOTAL (III) (1)	778 693
		422 043
Ecart de conversion passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à IV)	4 558 800
		3 930 147
RENVOIS		
(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 - Créesances

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
TOTAL	187 851	2 400	1 980	188 270

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	4 730	4 905		9 636
Immobilisations corporielles	74 816	21 691		96 507
TOTAL	79 546	26 596		106 143

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 d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	3 403		3 403
Créances de l'actif circulant :			
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	
TOTAL	3 966 009	3 962 606	3 403
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
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
Montant à affecter aux capitaux propres	61 011
- autres réserves	61 011
Montant des capitaux propres au 31/12/2021 avant résultat	3 424 278
- résultat de l'exercice	272 004
Montant des capitaux propres au 31/12/2021 après résultat	3 696 282

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				
Provisions pour risques et charges				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux				
- pertes sur filiales				
- litiges risque client/produit	83 825			83 825
- risque non réalisation				
Provisions pour dépréciation				
- sur créances clients				
- sur stocks				
TOTAL	83 825			83 825

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
TOTAL	96 961



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		
TOTAL	4	4



3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	389 665	117 661	272 004
Avantage ne nature			

3.3.3 - Transfert de charges

Avantage ne nature	3 300
TOTAL	3 300

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 épargne	Véhicule	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
--	---------

TOTAL	842 500
--------------------	----------------





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

- 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

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 SCCV LE CŒUR DU PARC	1 000	99	1 335	0	940	1 123 560	0
2 SCCV OSTERMEYER	1 000	49	-1 134	0	1 190	0	0
3 SCCV 101 SAINT BRIEUC	1 000	50	1 134	0	500	0	0
4 SCCV L'EMERILLON	1 000	99	1 134	0	930	0	0
5 SCCV URBAN MIX	1 000	49	1 134	0	490	0	0
6 SCCV L'ÎLOT DE CEZEMBRE	1 000	100	1 134	0	1 016	0	0
7 SNC LE LUZARD	10 000	40	1 134	0	4 000	2 454	0
8 SCCV L'ÉCHO DE LA SEICHE	1 000	99	1 134	0	990	0	0
9 SNC L'ÉCHO DE LA SEICHE	1 000	99	1 134	0	990	0	0
10 SCCV LES REFLETS DE LILLE	1 000	99	1 134	0	490	0	0
11 SCCV L'ORIENTAL	1 500	33	1 134	0	500	0	0
17 SCCV LES TERRASSES D'ORGÈRES	1 000	99	1 134	0	990	0	0
18 SCCV LES PASSERELLES DES MATELOIS	1 000	50	1 134	0	500	0	0
19 SCCV FOREVILLE	1 000	49	1 134	0	490	0	0
20 SCCV MONNERVILLE	1 000	49	1 134	0	490	0	0
TOTAL GROUPE					14 400	3 010 459	7 423 560

Corrente

L'expertise constructive
partie privée

Tableau de la partie privée
partie publique