

RCS : DIJON

Code greffe : 2104

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1980 B 00024

Numéro SIREN : 317 784 361

Nom ou dénomination : SOREFI

Ce dépôt a été enregistré le 07/08/2018 sous le numéro de dépôt 5149

Copie certifiée conforme

GROUPE SOREFI BILAN ACTIF	31/12/2017			31/12/2016
	Brut	Amort Prov	Net	Net
capital appelé non versé	0		0	0
<b>Actif Immobilisé</b>				
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	147 131	124 524	22 607	33 930
Fonds commercial	10 000		10 000	10 000
Ecart d'acquisition	399 453	399 453	0	0
Terrains	19 734 275	949 591	18 784 684	10 959 594
Constructions	95 461 534	23 735 344	71 726 190	48 760 863
Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 057 944	902 556	155 387	127 822
Autres immobilisations corporelles	2 344 709	1 276 747	1 067 962	885 576
Immobilisations en cours	4 542 937		4 542 937	3 194 490
Avances et acomptes			0	0
			0	0
Autres participations	251 914		251 914	5 551
Autres titres immobilisés	20 322		20 322	19 911
Prêts			0	0
Autres immobilisations financières	71 718		71 718	58 487
<b>TOTAL (I)</b>	<b>124 041 938</b>	<b>27 388 216</b>	<b>96 653 722</b>	<b>64 056 224</b>
<b>Actif circulant</b>				
Matières premières, approvisionnements	72 237		72 237	61 528
En-cours de production de biens	56 795 409		56 795 409	66 675 343
Produits finis	1 610 588		1 610 588	1 653 328
Marchandises (dont écart acquisition : )	3 611 193		3 611 193	2 237 599
Avances et acomptes versés sur commandes	20 430		20 430	27 818
Clients et comptes rattachés	16 652 019	43 575	16 608 444	7 901 566
Autres créances	8 590 395		8 590 395	7 217 833
Valeurs mobilières de placement	53 723		53 723	23 710
Disponibilités	5 086 736		5 086 736	3 991 730
Charges constatées d'avance	861 686		861 686	2 140 483
Frais émission emprunt à étaler	1 806 403		1 806 403	92 920
<b>TOTAL (II)</b>	<b>95 160 819</b>	<b>43 575</b>	<b>95 117 244</b>	<b>92 023 857</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>219 202 757</b>	<b>27 431 791</b>	<b>191 770 966</b>	<b>156 080 081</b>

Déposé au Greffe  
du Tribunal  
de Commerce  
de Dijon

le 17 AOÛT 2018

sous le n° B

S. H. G.

<b>GRUPE SOREFI BILAN PASSIF</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital social ou individuel	7 000 000	7 000 147
Ecart de réévaluation	22 927 677	22 927 677
Réserves consolidées	-4 868 333	8 395 429
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>419 625</b>	<b>-13 152 275</b>
Subventions d'investissement provisions règlementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>25 478 969</b>	<b>25 170 978</b>
Part hors groupe cap+réserves	352 033	2 619
Part hors groupe résultat	106 067	575 636
<b>TOTAL (II)</b>	<b>458 100</b>	<b>578 255</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	453 321	451 810
Provisions pour charges	200 474	148 416
Provisions pour impôts	8 226 191	
<b>TOTAL (III)</b>	<b>8 879 986</b>	<b>600 226</b>
<b>Emprunts et dettes</b>		
Autres emprunts obligataires	4 635 000	4 350 000
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit (1)	80 170 164	49 108 309
Dettes financières diverses (dépôts garantie)	564 033	397 029
Comptes courants	6 150 138	4 012 533
Compte courant associés majoritaires	1 301 279	1 738 133
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 734 059	8 943 022
Dettes fiscales et sociales	5 807 612	12 585 558
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	2 239
Autres dettes	12 017 821	6 890 682
Produits constatés d'avance	37 573 805	41 703 117
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>156 953 912</b>	<b>129 730 622</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>191 770 966</b>	<b>156 080 081</b>

(1) dont emprunts et dettes à - 1 an à l'origine

13 461 300

(1) dont emprunts et dettes à + 1 an à l'origine

66 708 864

<b>GROUPE SOREFI</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>RESULTAT</b>		
Ventes de marchandises	846 491	990 403
Production vendue de biens	991 510	888 131
Production vendue services	54 703 374	33 804 218
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>56 541 375</b>	<b>35 682 751</b>
Production stockée	-9 270 061	26 698
Production immobilisée	4 937 485	562 340
Subventions d'exploitation		
Reprises sur amortis. et prov., transferts de charges	536 767	457 414
Autres produits	11 368	14 670
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>52 756 934</b>	<b>36 743 873</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements	749 099	686 550
variation de stocks	-10857,23	40731,92
Autres achats et charges externes	36 808 303	24 461 250
Impôts, taxes et versements assimilés	3 197 819	1 407 005
Salaires et traitements	4 491 918	3 766 623
Charges sociales	1 863 706	1 618 619
Dotations aux amortissements sur immobilisations	4 418 467	3 569 730
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotation aux provisions pour risques et charges		
Autres charges	25 402	6 334
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>51 543 857</b>	<b>35 556 844</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 213 077</b>	<b>1 187 029</b>
bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>5 290</b>	<b>87 860</b>
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 299 354</b>	<b>1 540 707</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 294 064</b>	<b>-1 452 848</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-1 080 987</b>	<b>-265 818</b>
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>3 002 165</b>	<b>735 987</b>
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>2 236 488</b>	<b>459 595</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>765 677</b>	<b>276 392</b>
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	-594 503	-247 120
Résultat des sociétés mises en équivalence	246 496	-767
<b>RESULTAT NET</b>	<b>525 689</b>	<b>256 926</b>
<b>Resultat exceptionnel lié à la première consolidation</b>	<b>0</b>	<b>-12 833 565</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>525 689</b>	<b>-12 576 639</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>106 067</b>	<b>575 636</b>
<b>RESULTAT PAR DU GROUPE</b>	<b>419 625</b>	<b>-13 152 275</b>
Résultat net par action	882	-27 631
Résultat net dilué par action	882	-27 631

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2017**

**Préambule**

Le groupe SOREFI dépasse les seuils légaux de consolidation. Cette consolidation constitue le deuxième exercice de consolidation.

**I) Activité et périmètre**

**1-1) Activité**

Le groupe SOREFI a comme activités principales la construction et l'exploitation de résidences seniors, la gestion de domaines viticoles, l'hôtellerie, la promotion et la gestion immobilière.

**1-2) Faits caractéristiques de l'exercice**

L'exercice comptable est clos au 31 Décembre 2017 et a une durée de douze mois.

---

L'activité du groupe SOREFI en 2017 a été marquée par les éléments suivants

- Au niveau des Résidences Services
  - L'exploitation des résidences services VILLA ST LAZARE à AUTUN, VILLA MEDICIS à BESANCON, VILLA MEDICIS à BEAUNE et Medicis STUDENT se poursuit et leur taux de remplissage progresse
  - Ouverture de deux résidences services Sénior au cours de l'année 2017, Villa Médicis Puteaux et Villa Médicis Dijon Petites Roches
  - Des résidences services à Paray le Monial, Saint Laurent du Var, Strasbourg et Trouville sont en cours de construction
  - D'autres projets sont à l'étude dans toute la France
- Au niveau des exploitations viticoles :

La société ESCOT, cru bourgeois dans le Médoc a une activité en baisse du fait, notamment, de deux années d'intempéries ayant diminué la récolte par deux. L'activité de la société OLLIERES est toujours en progression sur 2017 tant en France qu'à l'international.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

---

- Au niveau de l'hôtellerie

L'activité Hôtellerie permet toujours de compléter l'activité de résidences sénior au démarrage des résidences.

- Au niveau de la Promotion Immobilière :

- Début des programmes « Castel de Trey » à Besançon, « Cour des ducs » à Puteaux, « Eclats des Allées » 27 cours du parc à DIJON
- Les programmes, « Etoile Providence », 16 rue des saunières à Dijon, « Dôme Impérial » rue fontaine argent à Besançon, « Neuilly La Grande Jatte » à Paris, « Villa Médicis Saint Laurent du Var » 811 avenue du général de gaulle à St Laurent du Var, « Perle de Savoie » se poursuivent
- Nous avons achevé la livraison des programmes « Fontaine de Médicis » à PUTEAUX, « Saint Jean république » à DIJON, « Villa saint Gervais » à Paris et « CPIMMO » à Dijon
- D'autres programmes verront le jour sur le prochain exercice notamment , 64 avenue Victor Hugo à Dijon, 12 rue des Créots à Dijon, 14 rue de Tivoli à Dijon, 15 rue Gagnereau à Dijon et 3 rue de la Prévoté à Dijon

- 
- L'activité d'administration de biens est stable
- 

Aucun autre événement postérieur à la clôture de l'exercice significatif n'est à signaler.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 1-3) Périmètre de consolidation

1) Les sociétés consolidées ainsi que les méthodes de consolidation retenues sont décrites dans le tableau suivant :

SOCIETE DETENUE AU 31/12/2017	Adresse	SIRET	% intérêts	Hors groupe	total	Méthode de consolidation	date de cloture
AVEC	18 bld de Brosse 21000 DIJON	494368368	100%	0%	100%	IG	30/09/17
HABITAT ET CONSTRUCTION	18 bld de Brosse 21000 DIJON	490883485	100%	0%	100%	IG	30/09/17
PATRIMOINE ET INVT	18 bld de Brosse 21000 DIJON	487495103	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RESERVE PRIVEE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	513233676	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RESIDENCE VILLA SENACLE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	514436484	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RSVM	18 bld de Brosse 21000 DIJON	511120404	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RV ST LAZARE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	499449197	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SEGER	18 bld de Brosse 21000 DIJON	313245391	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SEGERAD	7bis rue du Temple 21000 DIJON	339619389	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SEGERIMMO	18 bld de Brosse 21000 DIJON	338018567	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SGPI	13 rue du Temple 21000 DIJON	503502528	50%	50%	100%	IG	31/12/17
SUN	138 rue d'Antibes 06400 CANNES	401112859	50%	50%	100%	IP	30/09/17
SPRF	13 rue du Temple 21000 DIJON	389061698	50%	50%	100%	IP	30/09/17
RIMBAUD	13 rue du Temple 21000 DIJON	390026508	49%	51%	100%	IP	31/12/17
FONTAINE ARGENT	18 bld de Brosse 21000 DIJON	414851824	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SNC Domaine Monts Bregille	13 rue du Temple 21000 DIJON	429848476	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/17
Société du Château d'Escot	Le Château 33340 LESPARRE MEDOC	383569365	98,00%	2,00%	100,00%	IG	31/12/17
Longepierre	18 bld de Brosse 21000 DIJON	339363236	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
En trepey	13 rue du Temple 21000 DIJON	438738118	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/17
Abbaye de Fontenay		441807104	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/17
Château d'Ollières	Le château 83370 OLLIERES	442495651	98,00%	2,00%	100,00%	IG	31/12/17
SCI Domaine des monts de Bregille	13 rue du Temple 21000 DIJON	439632506	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/17
46 Rue Devosge	18 bld de Brosse 21000 DIJON	444626451	35,50%	64,50%	100,00%	IP	31/12/17
des 7 collines	13 rue du Temple 21000 DIJON	451155550	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/17
Tivoli Pasteur	13 rue du Temple 21000 DIJON	398169649	49,90%	51,10%	100,00%	IP	31/12/17
9-11 rue Charles de Vergennes	18 bld de Brosse 21000 DIJON	453815383	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Hotel des bains	18 bld de Brosse 21000 DIJON	480970383	99,00%	1,00%	100,00%	IG	31/12/17
Les toits de Lumière	13 rue du Temple 21000 DIJON	480412113	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/17
27 cour du parc	18 bld de Brosse 21000 DIJON	482822541	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Les crêts de la neige	18 bld de Brosse 21000 DIJON	482839602	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Olympe de Gougues	13 rue du Temple 21000 DIJON	485110118	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/17
Château la Verrerie	83370 OLLIERES	444315469	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
2 B rue Larmet	18 bld de Brosse 21000 DIJON	493314751	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Les Balcons de l'Alma	18 bld de Brosse 21000 DIJON	316514843	58,80%	41,20%	100,00%	Non consolidée	31/12/17
Palais Hugo	18 bld de Brosse 21000 DIJON	498423706	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Clos des Matines	18 bld de Brosse 21000 DIJON	500497367	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Elysées Darcy	18 bld de Brosse 21000 DIJON	509467023	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SAS VM PLM	Le Château 33340 LESPARRE MEDOC	514455310	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/17
Villa Saint Lazare	16 rue aux Raz 71400 AUTUN	514593078	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Villa Médicis Besançon	4 avenue Carnot 25000 BESANCON	511666893	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Villa Médicis Beaune	22 route de Pommard 21200 BEAUNE	521711002	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Des pommiers	18 bld de Brosse 21000 DIJON	512063017	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM BEAUNE	18 bld de Brosse 21000 DIJON	513990929	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
RV La Castille Saint Charles	18 bld de Brosse 21000 DIJON	514458892	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Orée Saint Vincent	18 bld de Brosse 21000 DIJON	517643110	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Clos de Port Joint	18 bld de Brosse 21000 DIJON	521711531	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Clos des Glycines	18 bld de Brosse 21000 DIJON	523865335	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Egalité Montmartre	18 bld de Brosse 21000 DIJON	528611775	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
26 rue Pasteur	18 bld de Brosse 21000 DIJON	533706107	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
27 rue de Fontaines	18 bld de Brosse 21000 DIJON	533706644	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
21 cours Gal de Gaulle	18 bld de Brosse 21000 DIJON	535380729	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
98 av Victor Hugo	18 bld de Brosse 21000 DIJON	535380612	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
La grande Jatte	18 bld de Brosse 21000 DIJON	538605700	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/17

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

Porte Guillaume	5bis rue Devosge 21000 DIJON	538782566	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
16 rue des Saunières	18 bld de Brosses 21000 DIJON	539831354	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Sorelys	18 bld de Brosses 21000 DIJON	750424145	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/17
Dome Impérial	18 bld de Brosses 21000 DIJON	732820972	99,60%	0,40%	100,00%	IG	30/09/17
73 rue de Mirande	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790445415	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
12 av Aristide Briand	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790482053	70,00%	30,00%	100,00%	IG	31/12/17
114 rue de Bagnolet	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790804918	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
14 rue Garibaldi	18 bld de Brosses 21000 DIJON	795305853	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
34 rue des Marmuzots	18 bld de Brosses 21000 DIJON	795320068	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
ILOT DU MARCHÉ	18 bld de Brosses 21000 DIJON	799017975	70,00%	30,00%	100,00%	IG	31/12/17
SCI VM PUTEAUX	18 bld de Brosses 21000 DIJON	798469904	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SCI XR GAGNEREAUX	5 rue du point du jour 21000 DIJON	800609455	5,00%	95,00%	100,00%	IG USUFRUIT 95% SOREFI	31/12/17
SNC VM PUTEAUX	Angle rue des fusillés de la résistance et	803461094	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SNC CPIMMO	18 bld de Brosses 21000 DIJON	807463864	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SCI VM DIJON PETITES ROCHES	18 bld de Brosses 21000 DIJON	807460969	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SNC VM DIJON PETITES ROCHES	20 chemin des petites roches 21000 di	807489679	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
64 AV Victor Hugo	18 bld de Brosses 21000 DIJON	809664600	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SAS RESERVE PRIVEE 2	50 avenue de Wagram 75017 PARIS	820485555	9,80%	90,20%	100,00%	Non consolidée	30/09/17
SNC VM TROUVILLE	50 rue des perrières 21000 DIJON	818865768	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/17
811 AV DU GENERAL DE GAULLE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	831135317	80,00%	20,00%	100,00%	IG	31/12/17
12 RUE DES CREOTS	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	819628496	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
14 RUE DE TIVOLI	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	824074140	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
PERLE DE SAVOIE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	821289337	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SCCV MEDICADE	35 rue de la Gare 75019 PARIS	802347146	20,00%	80,00%	100,00%	MEE	31/12/17
3 rue de la Prévoté	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	830248191	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
COUR DES DUCS	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	831105804	51,00%	49,00%	100,00%	IG	31/12/17
SAS BIS DEVELOPPEMENT	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	830869020	-51,00%	-49,00%	-100,00%	IG	31/12/17
SNC VM PARAY LE MONIAL	15 rue pasteur 71600 PARAY LE MONIAL	829046200	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
15 RUE GAGNEREAUX	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	830987020	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
31 RUE DE TREY	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	829126432	-100,00%	-0,00%	-100,00%	IG	31/12/17

### 1-4) Date de clôture des exercices des entités consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 30 septembre 2017 ou 31 Décembre 2017.

Pour les sociétés dont les comptes sociaux ont été intégrés au 30 septembre 2017, aucun événement significatif n'est survenu du 1<sup>er</sup> octobre au 31 Décembre 2017.

La durée de l'exercice est de 12 mois à l'exception de six entités nouvellement créées à savoir :

- SNC 3 rue de la prévoté début en Juin 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 7 mois.
- SCCV COUR DES DUCS début le 26 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.
- SAS BIS DEVELOPPEMENT début le 17 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.
- SNC VM PARAY LE MONIAL début le 18 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.
- SCI 15 rue gagnereau début le 20 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

- SCCV 31 RUE TREY début le 21 Avril 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 9 mois.

### 1-5) Variation de périmètre

#### a) Entrées

- SNC 3 RUE DE LA PREVOTE début en Juin 2017.
- SCCV COUR DES DUCS début le 26 juillet 2017
- SAS BIS DEVELOPPEMENT début le 17 Juillet 2017
- SNC VM PARAY LE MONIAL début le 18 Juillet 2017.
- SCI 15 RUE GAGNEREAU début le 20 Juillet 2017.
- SCCV 31 RUE DE TREY début le 21 avril 2017
- SOREFI a acquis au cours de l'année 2017 20% du capital de la SCCV 811 Avenue du général de gaulle ce qui porte notre participation à 100%, à cette occasion un écart d'acquisition de 127 134 € a été constaté et repris sur l'exercice en totalité.
- SCCV MEDICADE : entrée au 1<sup>er</sup> janvier 2017

#### b) Entités non consolidées

##### **SCI BALCONS DE L'ALMA 18 Bld de Brosses à DIJON**

---

Cette société n'a plus aucune activité au sein du groupe. Nous avons donc pris la décision de ne pas l'intégrer au périmètre de consolidation

Au 31/12/2017 les capitaux propres de cette société s'élevaient à 1 287 €, avec un résultat de -9 €.

La valeur nette comptable des titres détenus s'élève à 896,70 € dans le bilan de SOREFI au 30/09/2017

##### **SAS RESERVE PRIVEE 50 avenue de Wagram à PARIS**

Le groupe ne détient plus que 9,80 % du capital de cette société. Nous avons donc pris la décision de ne plus l'intégrer dans le périmètre de consolidation

Au 30/09/2017 les capitaux propres de cette société s'élevaient à 63 035 €, avec un résultat de 14 600 €.

La valeur nette comptable des titres détenus s'élève à 4900 € dans le bilan de SOREFI au 30/09/2017.

## **II) Référentiel comptable**

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux règles françaises régies par le règlement CRC n°99-02 sous la responsabilité de la présidente, Mme GENEVIEVE ROUY à partir des livres comptables ayant servi à la préparation des comptes annuels pour l'exercice clos le 30 septembre 2017 et 31 Décembre 2017.

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

- continuité d'exploitation
- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices

## **III) Modalités de consolidation**

### **3-1) Méthode de consolidation**

Les méthodes de consolidation retenues sont :

- l'intégration globale pour toutes les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et dans lesquelles le groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote
- l'intégration proportionnelle pour toutes les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et dans lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint (souvent 50%).
- La mise en équivalence pour les sociétés dans lesquelles SOREFI détient seulement une participation.

### **3-2) Ecart de consolidation**

Lors de la prise de contrôle d'une nouvelle société les actifs et passifs identifiables de la filiale acquise sont inscrits à leur juste valeur, l'écart résiduel entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'actif net réévalué est porté au bilan à la rubrique immobilisations incorporelles en écart d'acquisition s'il est positif.

### **3-3) Elimination des opérations intra groupe**

Les opérations réciproques réalisées entre les sociétés du groupe ont été éliminées tant au niveau des comptes de tiers que des comptes de résultat.

Dans le cadre de sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, les opérations internes ont été éliminées à 100%

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

Dans le cadre de sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, les opérations internes ont été éliminées à hauteur du pourcentage de participation, ce qui explique la présence de comptes groupe dans les comptes consolidés.

### **3-4) Homogénéisation**

Conformément aux préconisations du règlement 99-02, la méthode à l'avancement est retenue pour les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice. Toutes les sociétés de programmes immobiliers utilisent cette méthode.

### **3-5) Crédit Bail**

Les crédits baux immobiliers, en application du principe de prédominance de la substance sur l'apparence, sont comptabilisés comme ayant été acheté à crédit. Cette méthode est considérée comme préférentielle par le règlement CRC n°99-02.

## **IV) Règles et méthodes comptables**

### **4-1) Permanence des méthodes**

Aucun changement de méthode n'a été effectué sur l'exercice.

Un changement de présentation, relatif aux impôts différés, a été réalisé sur l'exercice. Ils sont comptabilisés en provisions pour impôts au 31 décembre 2017 alors qu'ils étaient constatés en dettes fiscales et sociales au 31 décembre 2016.

### **4-2) Les principales méthodes utilisées :**

a/ ACTIF

- Immobilisations

- Les frais accessoires à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations ;
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les immobilisations sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition net des escomptes de règlement obtenus ;
- Les coûts d'emprunt liés à l'acquisition des actifs ne sont pas incorporés dans le coût des immobilisations ;

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

- En application des nouvelles normes comptables applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2005, des composants ont été identifiés au niveau des constructions.

Structure	40 %
Charpente – Couverture	25 %
Façade	5 %
Second œuvre	15 %
Agencements	15 %

Pour les autres catégories d'immobilisations aucun composant n'a été identifié

- Ecarts d'acquisition

Nature des écarts d'acquisition positifs	Valeur Brute	Durée D'amort.	Cumul Amort. 31/12/16	Dotations 2017	Cumul Amort 31/12/17
2007 CHARLES DE VERGENNES Valeur de la clientèle	199 500	3 ans	199 500	0	199 500
2007 CRÈTS DE LA NEIGE Valeur de la clientèle	99 500	3 ans	99 500		99 500
2009 RIMBAUD Non affectable	25 113	5 ans	25 113	0	25 113
2011 RIMBAUD Non affectable	75 340	3 ans	75 340	0	75 340
2012 DOME IMPERIAL Plus value terrain	2 234 359	Non amortiss			
2017 811 AV du general de gaulle	-127 134	1an	0	-127 134	-127 134
2017 MEDICADE	-138 628	1an	0	-138 628	-138 628
<b>TOTAL</b>	<b>2 368 050</b>	<b>0</b>	<b>399 453</b>	<b>-265 762</b>	<b>133 691</b>



- ✓ SEGERAD, SEGERIMMO, SEGER, AVEC, SPRF :  
Ces titres ont été acquis à la situation nette en juillet 2008. Les écarts d'acquisition calculés sont non significatifs et, par conséquent, non portés à l'actif.
  - ✓ VERGENNES et CRETS de la NEIGE : Les parts de ces deux sociétés ont été rachetées à un co-associé sortant en 2007. Le prix d'acquisition a été valorisé en tenant compte des profits futurs. L'écart d'acquisition est amorti sur la durée du programme de construction soit 3 ans.
  - ✓ DOME IMPERIAL : la valeur d'acquisition des titres correspond à la valeur du terrain appartenant à la société sur lequel un programme de construction vente va être réalisé.  
Par conséquent, l'écart d'acquisition a été porté en stock car il fait partie du coût de revient. Le terrain de 41 K€ figurant à l'actif des comptes sociaux de la SA DOME IMPERIAL a fait l'objet d'un reclassement en stock dans les comptes consolidés.
  - ✓ RIMBAUD : les titres de cette société ont été acquis de manière successive en 2009 et en 2011. L'écart d'acquisition est non affectable et a été amorti sur 5 ans pour l'écart portant sur l'acquisition des titres de 2009 et sur 3 ans pour l'écart constaté en 2011.
  - ✓ 811 Avenue du Général de Gaulle : 20% des titres de cette société ont été acquis en 2017. L'écart d'acquisition est négatif et a été amorti en totalité sur l'année 2017.
  - ✓ MEDICADE: Cette société a été intégrée en 2017. Un écart d'acquisition négatif de 138K€ a été constaté et repris en totalité sur l'exercice.
- Ecart de réévaluation

Afin de se rapprocher des valeurs de marché de nos actifs, nous avons décidé sur l'exercice clos le 30 septembre 2012 de pratiquer une réévaluation libre du patrimoine immobilier détenu par le groupe.

Les actifs concernés ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant à la date du 30 septembre 2012.

L'écart constaté, d'un montant brut de 34.391.516€ a été calculé par différence entre l'Actif Net Comptable du bien immobilier dans les comptes sociaux des sociétés qui le détient et la valeur au 30 septembre 2012 communiquée par l'expert. Il a été réparti entre terrains et constructions par la contrepartie en capitaux propres sur la ligne spécifique « écart de réévaluation » d'un montant de 22.927.677€ et d'une dette d'impôt différé de 9.629.624€ conformément à la législation.

Les modes et durées d'amortissement retenus sont ceux des comptes sociaux (cf page 9 de l'Annexe). Il a été fait application de la méthode rétrospective pour le calcul de l'amortissement de l'écart de réévaluation.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

Au 31 Décembre 2017, l'amortissement s'est élevé à 1 627 410 €, 68.137€ sur les terrains et 1 559 273 € sur les constructions et a généré une économie d'IS de 455 675€.

Le détail des écarts de réévaluation vous est fourni en annexe 1

- Amortissement :

Conformément au règlement CRC n°2002-10, les biens évalués en application du règlement CRC 2004-06 et susceptibles de subir une dépréciation sont amortis sur leur durée d'utilisation selon un mode linéaire qui est en adéquation avec le rythme de consommation des avantages futurs attendus.

Fiscalement, il en est de même

Durées retenues :

	Comptable		Fiscal	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Logiciels	Linéaire	1 à 3 ans	Linéaire	1 à 3 ans
Constructions	composants		composants	
Agencements	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans
Mat et outillage	Linéaire	5 à 10 ans	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel roulant	Linéaire	5 ans	Linéaire	5 ans
Mat bureau-Mobil	Linéaire	3 à 5 ans	Linéaire	3 à 5 ans

- Titres immobilisés : les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.  
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré. Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.
- Stocks de marchandises et de produits finis :
- les stocks de vin sont évalués au coût de production
  - les stocks alimentaires et liquides des résidences services sont évalués au prix d'acquisition
  - les terrains et maison en stock sont évalués à leur coût d'acquisition lorsqu'ils font l'objet d'une transaction et à leur coût de production dans le cas contraire
- En cours de production : le groupe pratique la méthode de l'avancement, ce qui conduit à constater :

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

- Des « découverts » de marge lorsque l'avancement des travaux est supérieur à leur facturation respective ; ces découverts se traduisent par la comptabilisation d'en-cours de production.
- Des avances de marge lorsque l'avancement des travaux est inférieur à leur facturation ; ces avances se traduisent par la comptabilisation de produits constatés d'avance.

Les pertes à terminaison sont provisionnées lorsqu'elles sont identifiées.

- Créances : elles ont été évaluées à leur valeur nominale et ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur recouvrable à la date de clôture de l'exercice.

Les créances clients sont dépréciées au cas par cas.

### ○ PASSIF

- Provision pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des obligations existant à la clôture de l'exercice et générant pour le groupe, une sortie de ressource future sans contrepartie.
- Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale

### ○ COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires du groupe se décompose ainsi :

Activité	CA HT au 31/12/2017	CAHT au 31/12/2016	VARIATION
Exploitation des résidences services	5 126 189	2 837 718	81%
Exploitation viticole et négoce de vins	971 254	1 213 002	-20%
Exploitation hôtelière	582 329	1 010 613	-42%
promotion immobilière	47 180 392	26 607 624	77%
gérance, syndic, transaction	1 175 075	1 256 854	-7%
gestion immobilière	1 221 135	1 645 075	-26%
prestations diverses	285 000	1 111 864	-74%
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>56 541 375</b>	<b>35 682 750</b>	

**Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017**

**V) Flux financiers - Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations**

**5-1) Actif immobilisé**

<b>Nature des immobilisations</b>	<b>Valeur brute 31/12/16 (1)</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Valeur brute 31/12/17 (1)</b>
Autres postes d'immob. incorporelles	547 572	11 299	2 287	556 584
Terrains	11 806 415	8 107 132	179 272	19 734 275
Constructions et aménagt.	68 740 212	28 589 399	1 868 077	95 461 534
Inst. Tech. Mat. Et Out.	1 016 209	99 302	57 567	1 057 944
Inst. Gales, agencts et am.divers	985 014	102 912	0	1 087 926
Matériel de transport	148 251	41 333	44 778	144 806
Matériel de bureau et info. et mobilier	825 576	311 647	25 245	1 111 977
Immo corpo. En cours Avanc. Et acomptes	3 194 490	3 032 635	1 684 189	4 542 937
<b>Total immo corpo. Et incorpo.</b>	<b>87 263 739</b>	<b>40 295 659</b>	<b>3 861 415</b>	<b>123 697 983</b>
Participations	5 551	247 463	1 101	251 914
Autres titres	19 911	411	0	20 322
Autres immo financières	58 487	20 792	7 561	71 718
<b>Total immo. Financières</b>	<b>83 949</b>	<b>268 667</b>	<b>8 662</b>	<b>343 955</b>
<b>Total général</b>	<b>87 347 689</b>	<b>40 564 326</b>	<b>3 870 077</b>	<b>124 041 938</b>

(1) Dont écart de réévaluation sur terrains :

4.632.612 €

(1) Dont écart de réévaluation sur constructions

29.758.904 €

**Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017**

**5-2) Amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé**

Immobilisations amortissables	Amortissements et provisions au 31/12/16	Augmentations (1)	Diminutions	Amortissements et provisions au 31/12/17
Autres postes d'immobilisations incorporelles	503 643	20 335	0	523 977
Terrains	846 822	102 770	0	949 591
Constructions et aménagements	19 979 349	3 834 957	78 962	23 735 344
inst.Tech. Mat. et outillage	888 387	73 997	59 827	902 556
inst.géné. Agencts.Aménagt divers	490 534	104 236	2 391	592 379
Matériel de transport	82 579	27 621	29 716	80 484
Matériel de bureau et info. Mobilier	500 152	141 582	37 850	603 884
<b>Total amortissements et provisions</b>	<b>23 291 464</b>	<b>4 305 497</b>	<b>208 746</b>	<b>27 388 216</b>

(1) Dont amortissement de l'écart de réévaluation sur terrains : 68 137 €

(1) Dont amortissement de l'écart de réévaluation sur constructions 1 559 273 €

**5-3) Stocks**

	31/12/17	Provision 2017
Stock matières premières	72 237	
En-cours de production	56 795 409	
Produits finis (vins)	1 610 588	
Stock de marchandises (négoce vin)	0	
Stock de marchandises (terrains)	3 611 193	
<b>Total</b>	<b>62 089 427</b>	<b>0</b>

Il n'a été constaté aucune dépréciation sur les stocks.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-4) Créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	71 718	0	71 718
Autres créances clients	16 652 019	16 652 019	
Personnel et comptes rattachés	2 938	2 938	
Sécurité sociale et autres organismes		0	
Etat, impôt sur les bénéfices	160 702	160 702	
Etat, impôts différés	0	0	
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	5 112 059	5 112 059	
Etat, autres impôts et taxes	170 167	170 167	
Groupe et associés	2 115 206	2 115 206	
Autres créances autres	1 049 753	1 049 753	
Charges constatées d'avance	861 686	861 686	
<b>TOTAUX</b>	<b>26 196 248</b>	<b>26 124 530</b>	<b>71 718</b>
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Prêts-remboursements de l'exercice	0		

Les créances clients sont provisionnées à hauteur de 43 575 € au 31 Décembre 2017.

### 5-5) Société mère

La société mère du groupe est la société SOREFI, SAS au capital de 7.000.000 € divisé en 476 parts sociales de 14 705,88 € chacune.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-6) Variation des capitaux propres consolidés (part groupe)

CONSO GROUPE	Capitaux propres 31-déc-16	Variation de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Résultat 31-déc-17	Prov. reg Subv. d'inv.	Entrées périmètre	Sorties périmètre	Entrées périmètre	Ecart de conversion	Capitaux propres 31-déc-17
<b>CAPITAUX PROPRES INDIVIDUELS</b>	<b>16 545 405</b>	<b>47 000</b>	<b>-2 744 602</b>		<b>2 569 761</b>	<b>-3 255</b>	<b>162 828</b>	<b>-4 133</b>			<b>16 573 003</b>
<b>RETRAITEMENTS</b>											
Rt des sociétés mises en équivalence											
	4 921	-4 921			-7 411						-7 411
IDR	-148 415				-52 058						-200 473
Amortissement fonds	-318 680										-318 680
Provisions Réglementées	-80 121					3 255					-76 866
Crédit-bail	1 569 637				244 786						1 814 423
Subvention d'investissement											
Amortissement usufruit											
Impôt différé	2 516 809				-1 113 375						1 403 434
Autres	13 956 027				206 808						14 162 835
<b>RETRAITEMENT DECONSOLIDATION</b>											
<b>TOTAL RETRAITEMENTS</b>	<b>17 500 178</b>	<b>-4 921</b>			<b>-721 250</b>	<b>3 255</b>					<b>16 777 262</b>
<b>CAPITAUX PROPRES RETRAITES</b>	<b>34 045 583</b>	<b>42 079</b>	<b>-2 744 602</b>		<b>1 848 510</b>		<b>162 828</b>	<b>-4 133</b>			<b>33 350 265</b>
<b>ELIMINATIONS</b>											
<b>REGUL IMPOT SUR DIVIDENDE</b>											
Juste Valeur crédits baux					820 238		-138 628				681 610
<b>RESULTAT /CESSION TITRES</b>											
Cession internes					-31 628			-767			-32 395
<b>ANNULATION MALI DE FUSION</b>											
<b>DIVIDENDES</b>				2 535 063	-2 535 063						
<b>ANNUL PROVISION TITRES</b>					296 500						296 500
<b>TOTAL ELIMINATIONS</b>				2 535 063	-1 449 954		-138 628	-767			945 715
<b>CAPITAUX PROPRES APRES RETRAITEMENTS ET ELIMINATIONS</b>	<b>34 045 583</b>	<b>42 079</b>	<b>-2 744 602</b>	<b>2 535 063</b>	<b>398 557</b>		<b>24 200</b>	<b>-4 900</b>			<b>34 295 980</b>
<b>Ecarts d'évaluation</b>											
Brut	2 558 472										2 558 472
Amort.	-324 113										-324 113
<b>Ecarts d'acquisition</b>											
Brut	75 340				127 134		-127 134				75 340
Amort.	-75 340										-75 340
<b>EA</b>											
Elimination des titres	-10 530 711	-47 000					-19 814	4 900			-10 592 625
<b>Déduction intérêts minoritaires</b>											
	-578 255		209 541		-106 067		122 748				-352 033
<b>CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>25 170 976</b>	<b>-4 921</b>	<b>-2 535 061</b>	<b>2 535 063</b>	<b>419 624</b>						<b>25 585 681</b>

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-7) Analyse des capitaux propres consolidés

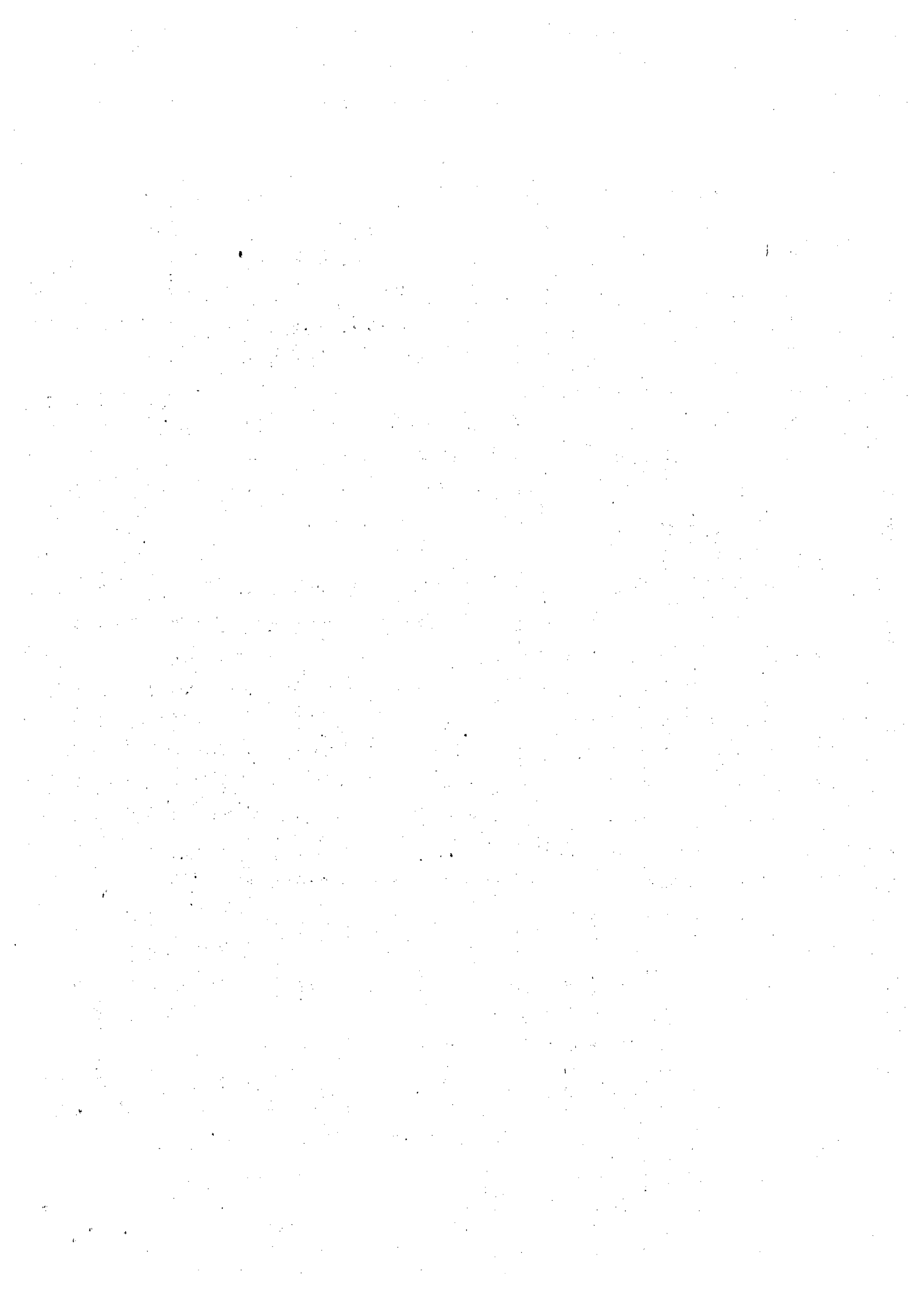
Le passage des capitaux propres sociaux aux capitaux propres consolidés s'analyse de la manière suivante :

	31/12/17
<b>Capitaux propres comptes sociaux</b>	<b>16 573 003</b>
Ecart acquisition	2 633 812
Amortissement écart acquisition	- 399 453
Provision IFC	- 200 473
Elimination des dividendes	
Ecart réévaluation net d'IDP	14 162 835
FAE	681 610
Fonds commercial SEGERAD	- 318 680
CBI	1 814 423
Impôts différés	1 403 434
Elimination des titres	- 10 592 625
Provision réglementée	- 76 866
Intragroupe	- 8 056
Annul Provision titres	296 500
Cession interne	- 32 395
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>25 937 069</b>
Part groupe	25 585 036
Part minoritaire	352 033

### 5-8) Analyse du résultat consolidé

Le passage des résultats sociaux au résultat consolidé s'analyse de la manière suivante :

	31/12/17
<b>Résultats comptes sociaux</b>	<b>2 569 761</b>
Elimination dividendes	- 2 535 063
FAE	681 610
Variation provision IFC	- 52 058
amort écart réévaluation	- 1 627 410
Entrée de périmètre	127 134
Variation impôts différés	720 843
Crédit bail immobilier	244 786
Annul écriture conso intragroupe	- 7 411
Société mises en équivalence	
Cession interne	- 31 628
Ecart acquisition medicade	138 628
Annul provision titres	296 500
<b>Résultat consolidé</b>	<b>525 692</b>
Part groupe	419 625
Part minoritaire	106 067



## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-9) Provisions pour risques et charges

Nature de la provision	Montant 31/12/16	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant 31/12/17
Provisions pour litiges	451 810	1 511	0	0	453 321
Provisions pour impôts	0	8 226 191			8 226 191
Provision pour grosse réparations	0		0		0
Provision pour indemnités fin de carrière	148 416	52 058	0		200 474
<b>TOTAL</b>	<b>600 226</b>	<b>8 279 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 879 986</b>
Dont d'exploitation	600 226	8 279 760	0		8 879 986
Dont financières					
Dont exceptionnelles					

### 5-10) Dettes

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	4 635 000			4 350 000
Emprunts et dettes auprès des étab. De crédit à 1 an maximum à l'origine	13 461 300	13 461 300		
Emprunts et dettes auprès des étab. De crédit à plus d 1 an à l'origine	66 708 864	4 015 758	15 289 847	47 403 259
Emprunts et dettes financières divers	615 234	615 234		
Fournisseurs et comptes rattachés	8 734 059	8 734 059		
Personnel et comptes rattachés	467 183	467 183		
Sécurité sociale et autres organismes	681 080	681 080		
Etat, impôts sur les bénéfices	0	0		
Etat, impôts différés	0	0		
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	4 429 074	4 429 074		
Etat, autres impôt taxes et assimilés	230 274	230 274		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Groupe et associés	7 400 216	6 149 456		1 250 760
Autres dettes	12 017 821	12 017 821		
Produits constatés d'avance	37 573 805	37 573 805		
<b>TOTAUX</b>	<b>156 953 911</b>	<b>88 375 045</b>	<b>15 289 847</b>	<b>53 004 019</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	37 652 000			
Emprunts remboursés en cours d'exer.	7 380 836			

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-11) Impôts différés

#### 5-11-1) Taux

Les impôts différés sur les décalages temporaires (provision C3S) , ainsi que sur les écritures de retraitement ont été calculés au taux de 28%.

	31/12/16	31/12/17	Variation
Impôts différés nets (IDP)	-8 947 030	-8 226 191	720 839

#### 5-11-2) Preuve d'impôt

Groupe SOREFI	31/12/17 Base	31/12/17 IS
<b>Résultat net</b>	<b>279</b>	
Impôt exigible	126	
impôt différé	-184	
impôt différé Variation taux	-1 431	
impôt différé (dans le résultat exceptionnel)	895	
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-315</b>	
<b>IS théorique 28%</b>		<b>-88</b>
<b>IS réel</b>		<b>-594</b>
<b>ECART</b>		<b>-506</b>
impact des différences permanentes (tvts, pénalités,et PRC)	-2 636	-738
taux réduit IS rst rimbaud	-19	-2
taux réduit IS rst SUN	-19	-2
AMORT ECART ACQUISITION 811 AV DU GAL DE GAULLE	127	36
VAR TX IS		1 488
Impact ecart acquisition medicade	138	39
IS sur Rt antérieurs	-3 196	-895
remontee rt stes transparentes	2 515	704
pommiers contrôle fiscal		-59
is sorefi	-219	-61
<b>Explication de l'écart</b>		<b>508</b>

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-12) Engagements hors bilan

#### 5-12-1) Engagements donnés

Dettes garanties par des sûretés réelles : 66 439 856 €

EMPRUNTS	Capital restant du au 31/12/2017	Garanties
PATRIMOINE Emprunt LCL	4 178 341	Caution solidaire H.ROUY+ IPPD+ Hypothèque
RIMBAUD Emprunt LCL	683 939	hypothèque
RV ST LAZARE Emprunt LCL	2 738 310	Caution solidaire H.ROUY+ IPPD+ Hypothèque
LA VERRERIE Emprunt CRCA	1 438 394	Hypothèque château la verrerie
ELYSEE DARCY Emprunt CRCA	560 763	Caution SOREFI+Hypothèque
SEGER Emprunt CM	-	hypothèque
SEGERAD Emprunt CM	204 194	caution SOREFI+nantissement des parts sociales et c/c bloqué
SEGERAD Emprunt CM	-	caution SOREFI+nantissement des parts sociales et c/c bloqué
EN TREPEY Emprunt CE	-	NS
SOREFI Emprunt CE sur PLS	324 643	Caution personnelle et solidaire H.ROUY+ Hypothèque
SOREFI Emprunt CE	2 065 004	hypothèque de 4eme rang sur immeuble de brosse +
SUN Emprunt CE	132 545	cession dailly des loyers
PORTE GUILLAUME Emprunt SG	-	hypothèque
SOREFI Emprunt Palatine	-	caution SOREFI+cession dailly loyers
VM BEAUNE Emprunt Palatine	6 808 425	IPPD
LONGEPIERRE Emprunt Palatine	768 356	Caution SOREFI+IPPD+Hypothèque
HABITAT Emprunt CCF PLS vergennes	932 460	hypothèque+nantissement des loyers+nantissement des titres
HABITAT Emprunt CCF PLS palais hugo	288 794	Caution SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS osv	616 432	Caution SOREFI+IPPD+affect hypothécaire
HABITAT Emprunt CCF PLS glycines	170 173	Caution SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS Royal Hugo	833 846	Caution SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS égalité	1 303 276	Caution SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS 2b larmet	560 937	Caution SOREFI+IPPD
XR GAGNEREAU	340 977	
FONTAINE ARGENT	323 808	inscription hypothécaire conventionnelle
AVEC CBI	1 916 495	Cession loyer+ Nantissement CBI sté AVEC+ nantissement
SORELYS	25 227	parts+ engagement poursuite loyers SOREFI
SOREFI	10 335	
73 RUE DE MIRANDE	5 887 408	HYPOTHEQUE+CESSION DE LOYERS
SCI VM PUTEAUX	24 202 436	Nantissement du CBI + nantissement et engagements de non
SCI VM PETITES ROCHES	9 124 340	cession des parts de la SCI VM PUTEAUX + cession dailly des
		loyer + caution SOREFI
		Nantissement du CBI + nantissement et engagements de non
		cession des parts de la SCI VM DIJON PETOTES ROCHES +
		cession dailly des loyer + caution SOREFI
<b>TOTAL</b>	<b>66 439 856</b>	

5-12-2) Autres engagements

Engagement d'indemnités de départ à la retraite des salariés provisionnés au bilan :

- Le calcul a été réalisé en appliquant la convention collective propre à chaque filiale
- Les options retenues sont les suivantes :

Charges sociales patronales	Taux de charge réel propre à chaque société
Age de départ à la retraite	65 -67 ans
Probabilité d'être présent dans la société au terme :	Turn-over moyen
Evolution des salaires :	Taux de revalorisation général des salaires : 1,5%
Taux d'actualisation	1,45%
Hypothèse de départ à l'initiative du salarié	100%

Au 31 décembre 2017, les indemnités de départ à la retraite s'élèvent à 200 474 €

**5-13) Charges de personnel**

5-13-1) Effectif

Effectif au 31/12/2017:	149
Cadres :	31
Agents de maîtrise et employés :	118
Apprentis :	0

**5-14) Frais de recherche et de développement**

Néant

**VI) Tableau de flux de trésorerie**

	en K€	
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	772	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- Amortissements et provisions (1)	4 359	
- Plus-values de cession	546	
- qp subvention inscrite en résultat	(3)	
- variation des impôts différés et correctifs sur diff permanentes	(721)	
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 954</b>	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	2 865	
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (en K€)</b>		<b>7 819</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisition d'immobilisations	(40 546)	
Cessions d'immobilisations (3)	2 524	
Incidence des variations de périmètre		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (en K€)</b>		<b>(38 022)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		
Augmentations de capital en numéraire		
Emission d'emprunts et autres dettes	37 937	
Remboursements d'emprunts	(7 381)	
Apports en comptes courants		
Rembt comptes courants		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (en K€)</b>		<b>30 556</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>354</b>
Trésorerie d'ouverture	(8 674)	
Incidence des changements de méthode de conso IP/IG		
Trésorerie de clôture	(8 321)	

**SOREFI**  
SAS au capital de 7.000.000 Euros  
Siège social : 18 Boulevard de Brosses  
Elysée de Brosses  
21000 DIJON  
RCS DIJON 317 784 361

**RAPPORT DE GESTION**

Madame Geneviève ROUY, Présidente de la Société, a, en vue de l'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2017, établi le présent rapport de gestion.

**I – COMPTES SOCIAUX**

**PRESENTATION SOMMAIRE DES COMPTES**

Il est rappelé que les comptes sociaux sont arrêtés au 30 septembre de chaque année.

Il a été déposé une requête auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de DIJON afin d'être autorisé à proroger le délai de réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle jusqu'au 30 juin 2018, ce qui a été accordé.

**RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** 1.707.781 €  
composé notamment :

- de produits d'exploitation ..... 434.238 €  
dont un chiffre d'affaires net de 104.831 €  
contre 127.695 € pour l'exercice précédent.

- de charges d'exploitation ..... 972.864 €  
comprenant :

(147) € de variation de stock de marchandises  
730.974 € d'autres achats et charges externes  
90.580 € d'impôts, taxes et versements assimilés  
60.000 € de salaires et traitements  
1.302 € de charges sociales  
88.866 € de dotations aux amortissements sur immobilisations  
1.289 € d'autres charges

- du résultat financier 2.246.407 €  
comprenant :

2.813.017 € de produits financiers  
566.610 € de charges financières

**RESULTAT DE L'EXERCICE : BENEFICE** 1.920.209 €

tenant compte :

- du résultat courant avant impôt 1.707.781 €  
- du résultat exceptionnel (28.309) €  
- d'impôts sur les bénéfices (240.737) €

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

### - Faits marquants de l'activité sociale : progrès réalisés - difficultés rencontrées

- Ouverture de deux nouvelles filiales VILLA MEDICIS à DIJON et à PUTEAUX.
- Poursuite de son activité de développement du Groupe et d'animation de ses filiales.

### - Perspectives pour l'exercice en cours et l'avenir immédiat

- Ouverture de trois nouvelles filiales VILLA MÉDICIS à PARAY LE MONIAL, TROUVILLE et SAINT LAURENT DU VAR
- Poursuite de son activité de développement du Groupe et d'animation de ses filiales.

## EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

## ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

## INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

En application de l'article L 441-6-1 du Code de Commerce, nous vous donnons ci-après les informations relatives aux délais moyens de paiement des fournisseurs et des clients :

*Exercice clos le 30 septembre 2017:*

FOURNISSEURS	Article D. 441 I.-1° du Code de Commerce : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées		6	1	1	24	
Montant total des factures concernées (TTC)		3.984	272	5.000	1.380.437	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)		0,45 %	0,03 %	0,57 %	156,84 %	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : selon conditions du fournisseur <input type="checkbox"/> Délais légaux (préciser)					

CLIENTS	Article D. 441 I.-2° du Code de Commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées		6	6	4	90	
Montant total des factures concernées (TTC)		5.540	5.455	3.928	768.868	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)		0,61 %	0,60 %	0,43 %	84,47 %	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : à réception de facture <input type="checkbox"/> Délais légaux (préciser)					

## PRISE DE PARTICIPATIONS

Nous vous signalons que nous avons pris au cours de l'exercice les participations suivantes dans :

- La Société BIS DEVELOPPEMENT – Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 830 869 020 – Acquisition de 5.100 actions, soit 51 % du capital social.

- La SCCV COUR DES DUCS – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 831 105 804 – Acquisition de 10 parts, soit 1 % du capital social.

- La SCCV 14 RUE DE TIVOLI – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 824 074 140 – Acquisition de 990 parts, soit 99 % du capital social.

- La SCCV 31 RUE DE TREY – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 829 126 432 – Acquisition de 990 parts, soit 99 % du capital social.

- La SCI 15 RUE GAGNEREAUX – Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 830 987 020 – Acquisition de 99 parts, soit 99 % du capital social.

- La SNC VILLA MEDICIS PARAY LE MONIAL – Société en Nom Collectif au capital de 10.000 € - Siège social : 15 Rue Louis Pasteur – 71600 PARAY LE MONIAL – RCS MACON 829 046 200 – Acquisition de 10 parts, soit 1 % du capital social.

- La SNC 3 RUE DE LA PREVOTE – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 830 248 191 – Acquisition de 99 parts, soit 99 % du capital social.

## VI – SOCIETES CONTROLEES

Nous vous rappelons que notre Société détient :

- 90 % de la SCI FONTAINE ARGENT – Société Civile Immobilière au capital de 152,45 € – Siège social : 50 Rue des Perrières – 21000 DIJON – RCS DIJON 414 851 824.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 43.200 € et à 17.023 €.

- 47 % de la SNC DOMAINE DES MONTS DE BREGILLE au capital de 152,45 € – Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON 429 848 476.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 0 Euro et à 0,40 Euro.

- 100 % de la SCI LONGEPIERRE au capital de 500 € – Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 339 363 236.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 91.295 € et à 23.231 €.

- 50 % de la SCI EN TREPEY au capital de 1.000 Euros – Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON 438 736 118.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 42.020 € et à 23.211 €.

- 46 % de la SCI DU DOMAINE DES MONTS DE BREGILLE au capital de 1.000 Euros – Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON 439 632 506.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 Euro et à 1.725 Euros.

- 98 % de la SCEA CHATEAU D'ESCOT au capital de 2.000 Euros – Siège social : Château d'Escot – 33340 LEPARRE MEDOC – RCS BORDEAUX 383 569 365.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 291.035 € et à 91.574 €.

- 46 % de la SNC RUE DE L'ABBAYE DE FONTENAY au capital de 1.000 Euros – Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON - RCS DIJON 441 807 104.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 Euro et à 401 Euros.

- 98 % de la SCEA DU CHATEAU D'OLLIERES au capital de 1.000 Euros – Siège social : Château d'Ollières – 83470 OLLIERES – RCS DRAGUIGNAN 442 495 651.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 629.481 € et à 7.594 €.

- 33 % de la SCI 46 RUE DEVOSGE au capital de 1.000 Euros – Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON - RCS DIJON 444 626 451.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 Euro et à 252 Euros.

au capital de 1.524,49 Euros – Siège social : 13 Rue du Temple –  
D.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés

CV au capital de 1.000 Euros – Siège social : 13 Rue du Temple –

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

S DE VERGENNES - SCCV au capital de 1.000 Euros – Siège  
de Brosse – 21000 DIJON - RCS DIJON 453 815 383.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

C - SCCV au capital de 1.000 Euros - Siège social : 18 Boulevard  
DIJON - RCS DIJON 482 822 541.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

NEIGE - SCCV au capital de 1.000 Euros - Siège social : 18  
- 21000 DIJON - RCS DIJON 482 839 602.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

- Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Euros - Siège  
de Brosse - 21000 DIJON - RCS DIJON 480 970 383.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

RE - SCCV au capital de 1.000 Euros – Siège social : 13 Rue du  
412 113.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

INVESTISSEMENT – Société Civile Immobilière au capital de  
Brosse – 21000 DIJON – RCS DIJON 487 495 103.

en décembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés

S - SCCV au capital de 1.000 Euros – Siège social : 13 Rue du  
410 118.

en décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés

- 99 % de la Société CHATEAU LA VERRERIE – Société Civile Immobilière au capital de 200 Euros -  
Siège social : Château La Verrerie – 83470 OLLIERES - RCS DRAGUIGNAN 444 315 469.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 15.512 € et à 37.073 €.

- 99 % de la SCI 2 B RUE LARMET – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 Euros -  
Siège social : 18 Boulevard de Brosses – Elysée de Brosses – 21000.DIJON - RCS DIJON 493 314 751.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 8.522 €.

-58,80-% de la SCC LES BALCONS DE L'ALMA – Société Civile au capital de 1.524,49 Euros - Siège  
social : 1 Rue de Bellevue – 21000 DIJON - RCS DIJON 316.514 843.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 14 €.

- 99,99 % de la Société HABITAT ET CONSTRUCTION – SARL au capital de 201.000 € - Siège social :  
18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 490 883 485.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 396.334 € et à 67.100 €.

- 99 % de la SCI PALAIS HUGO - SCCV au capital de 1.000 Euros - Siège social : 18 Boulevard de  
Brosses – Elysée de Brosses – 21000 DIJON - RCS DIJON 498 423 706.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 698 €.

- 99 % de la Société RV - SAINT LAZARE – Société Civile Immobilière au capital de 10.000 € - Siège  
social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 499 449 197.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 148.400 € et à 219.906 €.

- 100 % de Société AVEC – SARL au capital de 3.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000  
DIJON – RCS DIJON 494 368 368.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 183.646 € et à 31.208 €.

- 99 % de la SCI LE CLOS DES MATINES – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € -  
Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 500 497 367.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 0 € et à 345 €.

- 50 % de la SOCIETE DE PARTICIPATIONS ET DE REGROUPEMENTS FONCIERS, en abrégé  
S.P.R.F – SARL au capital de 50.000 € - Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON  
389 061 698.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2017, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à  
0 € et à 6.438 €.

- 100 % de la Société SEGERAD – SARL au capital de 10.000 € - Siège social : 7 Bis Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON 339 619 389.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 869.720 € et à 1.644 €.

- 100 % de la Société SEGERIMMO – SARL au capital de 7.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 338 018 567.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 268.758 € et à 156.605 €.

- 100 % de la SOCIETE D'EQUIPEMENT & DE GESTION POUR L'EXPANSION DES REGIONS, en abrégé S.E.G.E.R – SAS au capital de 500.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 313 245 391.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 3.012.469 € et à 387.576 €.

- 50 % de la Société de Gestion de Participations Immobilières, en abrégé S.G.P.I – SARL au capital de 10.000 € - Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON 503 502 528.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 180.337 € et à 1.058 €.

- 100 % de la Société RESIDENCE SERVICES VILLAS MEDICIS PARAY LE MONIAL – SAS au capital de 10.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 514 455 310.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 0 € et à 77.282 €.

- 99,99 % de la Société RESIDENCES SERVICES VILLA MEDICIS – SARL au capital de 106.749 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 511 120 404.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 632.393 € et à 21.659 €.

- 99,99 % de la Société RESIDENCES VILLAS DU SENACLE – SARL au capital de 10.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 514 436 484.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 323 € et à 877 €.

- 99 % de la Société DES POMMIERS – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » - 21000 DIJON – RCS DIJON 512 063 017.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 24.116 €.

- 99 % de la SCI ELYSEE DARCY – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 509 467 023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 4.505 € et à 295.791 €.

- 99 % de la SCI RV-LA CASTILLE SAINT CHARLES – Société Civile au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 514 458 892.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 603 €.

- 99 % de la SCI VM-BEAUNE – Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 513 990 929.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 150.000 € et à 343.788 €.

- 99,99 % de la Société RESERVE PRIVEE – Société en Nom Collectif au capital de 140.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 513 233 676.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement (29.311) € et à 36.225 €.

- 1 % de la Société VILLA MEDICIS BESANCON – Société en Nom Collectif au capital de 10.000 € - Siège social : 4 Avenue Carnot – 25000 BESANCON – RCS BESANCON 511 666 893.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 1.301.907 € et à 98.711 €.

- 1 % de la Société VILLA SAINT LAZARE – Société en Nom Collectif au capital de 10.000 € - Siège social : 16 Rue au Raz – 71400 AUTUN – RCS CHALON SUR SAONE 514 593 078.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 765.636 € et à - 388.640 €.

- 49 % de la Société RIMBAUD – Société Civile Immobilière au capital de 500.000 € - Siège social : 13 Rue du Temple – 21000 DIJON – RCS DIJON 390 026 508.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 669.279 € et à 233.744 €.

- 99 % de la SCI CLOS DE PORT JOINT – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 521 711 531.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 10.833 € et à 1.475 €.

- 99 % de la SCI CLOS DES GLYCINES – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 523 865 335.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 21.487 €.

- 99 % de la SCI L'OREE SAINT VINCENT – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € -  
Siège social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 517 643 110.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 18.106 €.

- 1% de la Société VILLA MEDICIS BEAUNE – Société en Nom Collectif au capital de 10.000 € - Siège  
social : 22 Route de Pommard – 21200 BEAUNE – RCS DIJON 521 711 002.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 1.277.461 € et à 75.423 €.

- 99 % de la SCI EGALITE MONTMARTRE – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € -  
Siège social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 528 611 775.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 226.446 € et à 47.249 €.

- 99 % de la SCI 26 RUE PASTEUR – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège  
social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 533 706 107.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 12.730 €.

- 99 % de la SCI 27 RUE DE FONTAINE – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € -  
Siège social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 533 706 644.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 91.667 € et à 43.691 €.

- 99,4 % de la Société DOME IMPERIAL – Société Anonyme au capital de 38.112,25 € - Siège social : 18  
Boulevard de Bosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 732 820 972.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement 280 € et à 172 €.

- 50 % de la SCCV de la GRANDE JATTE – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € -  
Siège social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 538 605 700.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 1.469.119 € et à 23.218 €.

- 99 % de la SCI PORTE GUILLAUME – Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € - Siège social :  
9-11 Rue Devosge – 21000 DIJON – RCS DIJON 538 782 566.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 25.200 € et à 41.265 €.

- 99,9 % de la SCI 16 RUE DES SAUNIERES – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € -  
Siège social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 439 831 354.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 99 % de la SCI 21 COURS DU GENERAL DE GAULLE – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 535 380 729.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 0 € et à 5.202 €.

- 99,9 % de la Société SORELYS – Groupement d'Intérêt Economique au capital de 100.000 € - Siège social : 50 Rue des Perrières – 21000 DIJON – RCS DIJON 750 424 145.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 318.228 € et à 26.406 €.

- 99 % de la Société 98 AVENUE VICTOR HUGO – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 535 380 612.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 690.147 € et à 283.656 €.

- 99 % de la SCCV 14 RUE GARIBALDI – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 795 305 853.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 6.161.535 € et à 1.166.994 €.

- 99 % de la SCCV 34 RUE DES MARMUZOTS – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 795 320 068.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 3.242.954 € et à 357.629 €.

- 99 % de la SCI 114 RUE DE BAGNOLET – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – « Elysée de Brosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 790 804 918.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 7.215 €.

- 70 % de la Société 12 AVENUE ARISTIDE BRIAND – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 790 482 053.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 99 % de la Société 73 RUE DE MIRANDE – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 790 445 415.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 205.000 € et à 288.898 €.

- 5 % de la Société XR GAGNEREAUX – Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € - Siège social : 5 Rue du Point du Jour – 21000 DIJON – RCS DIJON 800 609 455.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 28.152 € et à 6.756 €.

- 70 % de la SCCV ILOT DU MARCHE – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Bosses – « Elysée de Bosses » – 21000 DIJON – RCS DIJON 799 017 975.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et le bénéfice se sont élevés respectivement à 9.606.908 € et à 698.821 €.

- 99 % de la SCI VM-PUTEAUX – Société Civile Immobilière au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Bosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 798 469 904.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 480.291 €.

- 1 % de la Société VILLA MEDICIS PUTEAUX – Société en Nom Collectif au capital de 10.000 € - Siège social : 2 Rue Pierre Curie – 92800 PUTEAUX – RCS NANTERRE 803 461 094.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 92.160 €.

- 99,97 % de la Société CPIMMO – Société en Nom Collectif au capital de 3.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Bosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 807 463 864.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 99 % de la SCCV 64 AVENUE VICTOR HUGO – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Bosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 809 664 600.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 99 % de la SCI VM-DIJON PETITES ROCHES – Société Civile au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Bosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 807 460 969.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 190.564 €.

- 1 % de la Société VILLA MEDICIS DIJON PETITES ROCHES – Société en Nom Collectif au capital de 10.000 € - Siège social : 20 Chemin des Petites Roches – 21000 DIJON – RCS DIJON 807 489 679.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 52.106 €.

- 99 % de la SCCV PERLE DE SAVOIE – Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Bosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 821 289 337.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 1 % de la SNC VILLA MEDICIS STUDENTS – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 73 Rue de Mirande – 21000 DIJON – RCS DIJON 814 118 303.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 268.041 € et à 78.346 €.

- 1 % de la SNC VILLA MEDICIS TROUVILLE – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 30 Rue des Sœurs de l'Hôpital – 14360 TROUVILLE SUR MER – RCS LISIEUX 818 865 768.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires et la perte se sont élevés respectivement à 0 € et à 3.624 €.

- 99 % de la SNC 12 RUE DES CREOTS – Société en Nom Collectif au capital de 1.000 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 819 628 496.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

- 99,98 % de la SCCV 811 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE – Société Civile de Construction Vente au capital de 4.995 € - Siège social : 18 Boulevard de Brosses – 21000 DIJON – RCS DIJON 531 135 317.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il n'y a ni chiffre d'affaires ni résultat.

## **PROPOSITION A SOUMETTRE A LA REUNION**

### **1 - Proposition d'affectation du résultat**

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges, de tous impôts et amortissements, les comptes qui vous sont proposés font ressortir un bénéfice s'élevant à 1.920.209 €.

Nous vous proposons d'affecter ce résultat en totalité au poste « Report à nouveau », qui sera ainsi porté de 8.911.157 € à 10.831.366 €.

### **2 - Conventions de l'article L 227-10 du Code de Commerce**

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de Commerce régulièrement autorisées. Vos Commissaires aux Comptes ont été informés de ces conventions. Ils vous les présenteront et vous donneront à leur sujet toutes les informations requises dans le rapport spécial qui sera lu dans quelques instants.

## **DIVIDENDES DISTRIBUES ANTERIEUREMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Générale des Impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

## **DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code Général des Impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles du résultat fiscal, au regard de l'article 39-4 du même code.

## **ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS**

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour l'exercice précédent.

## **II – COMPTES CONSOLIDES**

### **COMPTES CONSOLIDES**

A la différence des comptes sociaux, les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre de chaque année.



KPMG S.A.  
Bourgogne Nord  
6 rue Paul Verlaine  
B.P. 67025  
21070 Dijon Cedex  
France

S.A.R.L. CHRISTOPHE LAMBERT

S.A.R.L. CHRISTOPHE LAMBERT  
3G rue Jeanne Barret  
Parc Valmy  
21000 Dijon  
France

# SAS SOREFI

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

Déposé au Greffe  
du Tribunal  
de Commerce  
de Dijon  
le 77 AOUT 2018  
sous le n° B

*Slh9*

Exercice clos le 30 septembre 2017

SAS SOREFI

18 Boulevard de Brosses  
21000 Dijon

Ce rapport contient 30 pages

Référence : 9007.18 IF/FG



**KPMG S.A.**  
**Bourgogne Nord**  
6 rue Paul Verlaine  
B.P. 67025  
21070 Dijon Cedex  
France

**S.A.R.L. CHRISTOPHE LAMBERT**

**S.A.R.L. CHRISTOPHE LAMBERT**  
3G rue Jeanne Barret  
Parc Valmy  
21000 Dijon  
France

## **SAS SOREFI**

Siège social : 18 Boulevard de Brosses  
21000 Dijon  
Capital social : € 7 000 000

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

Exercice clos le 30 septembre 2017

Mesdames, Messieurs,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société SOREFI SAS relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2017 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

##### **Référentiel d'audit**

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

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

##### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations**

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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément

### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la Présidente.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

---

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

---

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Présidente.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations ~~les concernant fournies dans les comptes consolidés~~ ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, ~~selon les éléments collectés, l'existence ou non~~ d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;



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

Les commissaires aux comptes

Dijon, le 21 juin 2018  
KPMG S.A.

Dijon, le 21 juin 2018  
S.A.R.L. CHRISTOPHE LAMBERT

Isabelle Fanjas  
Commissaire aux comptes

Christophe Lambert  
Commissaire aux comptes

GROUPE SOREFI BILAN ACTIF	31/12/2017			31/12/2016
	Brut	Amort Prov	Net	Net
capital appelé non versé	0		0	0
<b>Actif Immobilisé</b>				
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	147 131	124 524	22 607	33 930
Fonds commercial	10 000		10 000	10 000
Ecart d'acquisition	399 453	399 453	0	0
Terrains	19 734 275	949 591	18 784 684	10 959 594
Constructions	95 461 534	23 735 344	71 726 190	48 760 863
Installations techniques, matériel et outillage industriels	1 057 944	902 556	155 387	127 822
Autres immobilisations corporelles	2 344 709	1 276 747	1 067 962	885 576
Immobilisations en cours	4 542 937		4 542 937	3 194 490
Avances et acomptes			0	0
			0	0
Autres participations	251 914		251 914	5 551
Autres titres immobilisés	20 322		20 322	19 911
Prêts			0	0
Autres immobilisations financières	71 718		71 718	58 487
<b>TOTAL (I)</b>	<b>124 041 938</b>	<b>27 388 216</b>	<b>96 653 722</b>	<b>64 056 224</b>
<b>Actif circulant</b>				
Matières premières, approvisionnements	72 237		72 237	61 528
En cours de production de biens	56 795 409		56 795 409	66 675 343
Produits finis	1 610 588		1 610 588	1 653 328
Marchandises (dont écart acquisition)	3 611 193		3 611 193	2 237 599
Avances et acomptes versés sur commandes	20 430		20 430	27 818
Clients et comptes rattachés	16 652 019	43 575	16 608 444	7 901 566
Autres créances	8 590 395		8 590 395	7 217 833
Valeurs mobilières de placement	53 723		53 723	23 710
Disponibilités	5 086 736		5 086 736	3 991 730
Charges constatées d'avance	861 686		861 686	2 140 483
Frais émission emprunt à étaler	1 806 403		1 806 403	92 920
<b>TOTAL (II)</b>	<b>95 160 819</b>	<b>43 575</b>	<b>95 117 244</b>	<b>92 023 857</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>219 202 757</b>	<b>27 431 791</b>	<b>191 770 966</b>	<b>156 080 081</b>

<b>GROUPE SOREFI BILAN PASSIF</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital social ou individuel	7 000 000	7 000 147
Ecart de réévaluation	22 927 677	22 927 677
Réserves consolidées	-4 762 266	8 395 429
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>419 625</b>	<b>-13 152 275</b>
Subventions d'investissement provisions règlementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>25 585 036</b>	<b>25 170 978</b>
Part hors groupe cap+réserves	245 966	2 619
Part hors groupe résultat	106 067	575 636
<b>TOTAL (II)</b>	<b>352 033</b>	<b>578 255</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	453 321	451 810
Provisions pour charges	200 474	148 416
Provisions pour impôts	8 226 191	
<b>TOTAL (III)</b>	<b>8 879 986</b>	<b>600 226</b>
<b>Emprunts et dettes</b>		
Autres emprunts obligataires	4 635 000	4 350 000
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit	80 170 164	49 108 309
Dettes financières diverses (dépôts garantie)	564 033	397 029
Comptes courants	6 150 138	4 012 533
Compte courant associés majoritaires	1 301 279	1 738 133
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 734 059	8 943 022
Dettes fiscales et sociales	5 807 612	12 585 558
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	2 239
Autres dettes	12 017 821	6 890 682
Produits constatés d'avance	37 573 805	41 703 117
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>156 953 912</b>	<b>129 730 622</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>191 770 966</b>	<b>156 080 081</b>

(1) dont emprunts et dettes à - 1 an à l'origine 13 461 300

(1) dont emprunts et dettes à + 1 an à l'origine 66 708 864

<b>GROUPE SOREFI</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>RESULTAT</b>		
Ventes de marchandises	846 491	990 403
Production vendue de biens	991 510	888 131
Production vendue services	54 703 374	33 804 218
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>56 541 375</b>	<b>35 682 751</b>
Production stockée	-9 270 061	26 698
Production immobilisée	4 937 485	562 340
Subventions d'exploitation		
Reprises sur amortis.et prov.,transferts de charges	536 767	457 414
Autres produits	11 368	14 670
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>52 756 934</b>	<b>36 743 873</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnement	749 099	686 550
variation de stocks	-10857,23	40731,92
Autres achats et charges externes	36 808 303	24 461 250
Impôts, taxes et versements assimilés	3 197 819	1 407 005
Salaires et traitements	4 491 918	3 766 623
Charges sociales	1 863 706	1 618 619
Dotations aux amortissements sur immobilisations	4 359 676	3 569 730
Dotation aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant	5 223	
Dotation aux provisions pour risques et charges	53 569	
Autres charges	25 402	6 334
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>51 543 858</b>	<b>35 556 844</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 213 076</b>	<b>1 187 029</b>
bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>5 290</b>	<b>87 860</b>
<b>Total des charges financières</b>	<b>2 299 354</b>	<b>1 540 707</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 294 064</b>	<b>-1 452 848</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-1 080 988</b>	<b>-265 818</b>
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>3 002 165</b>	<b>735 987</b>
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>2 236 488</b>	<b>459 595</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>765 677</b>	<b>276 392</b>
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	-594 503	-247 120
Résultat des sociétés mises en équivalence	246 496	-767
<b>RESULTAT NET</b>	<b>525 688</b>	<b>256 926</b>
<b>Resultat exceptionnel lié à la première consolidation</b>	<b>0</b>	<b>-12 833 565</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>525 688</b>	<b>-12 576 639</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>106 067</b>	<b>575 636</b>
<b>RESULTAT PAR DU GROUPE</b>	<b>419 625</b>	<b>-13 152 275</b>
Résultat net par action	882	-27 631
Résultat net dilué par action	882	-27 631

<b>GROUPE SOREFI</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>CAF</b>		
Résultat conso	525 688	-12 576 639
Opérations liées à la première consolidation	0	12 833 565
Dotations aux amortissements	4 359 676	3 547 852
Reprises d'amortissements et provisions	-145 857	-521 380
VCEAC		-21 976
<b>CAF CONSO 31-12-2017</b>	<b>4 739 507</b>	<b>3 261 423</b>

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2017

**Préambule**

Le groupe SOREFI dépasse les seuils légaux de consolidation. Cette consolidation constitue le deuxième exercice de consolidation.

**I) Activité et périmètre**

**1-1) Activité**

Le groupe SOREFI a comme activités principales la construction et l'exploitation de résidences seniors, la gestion de domaines viticoles, l'hôtellerie, la promotion et la gestion immobilière.

**1-2) Faits caractéristiques de l'exercice**

---

L'exercice comptable est clos au 31 Décembre 2017 et a une durée de douze mois.

---

L'activité du groupe SOREFI en 2017 a été marquée par les éléments suivants

- Au niveau des Résidences Services
  - L'exploitation des résidences services VILLA ST LAZARE à AUTUN, VILLA MEDICIS à BESANCON, VILLA MEDICIS à BEAUNE et Medicis STUDENT se poursuit et leur taux de remplissage progresse
  - Ouverture de deux résidences services Sénior au cours de l'année 2017, Villa Médicis Puteaux et Villa Médicis Dijon Petites Roches
  - Des résidences services à Paray le Monial, Saint Laurent du Var, Strasbourg et Trouville sont en cours de construction
  - D'autres projets sont à l'étude dans toute la France
- Au niveau des exploitations viticoles :

La société ESCOT, cru bourgeois dans le Médoc a une activité en baisse du fait, notamment, de deux années d'intempéries ayant diminué la récolte par deux. L'activité de la société OLLIERES est toujours en progression sur 2017 tant en France qu'à l'international.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

---

- Au niveau de l'hôtellerie

L'activité Hôtellerie permet toujours de compléter l'activité de résidences sénior au démarrage des résidences.

- Au niveau de la Promotion Immobilière :

- Début des programmes « Castel de Trey » à Besançon, « Cour des ducs » à Puteaux, « Eclats des Allées » 27 cours du parc à DIJON
- Les programmes, « Etoile Providence », 16 rue des saunières à Dijon, « Dôme Impérial » rue fontaine argent à Besançon, « Neuilly La Grande Jatte » à Paris, « Villa Médicis Saint Laurent du Var » 811 avenue du général de gaulle à St Laurent du Var, « Perle de Savoie » se poursuivent
- Nous avons achevé la livraison des programmes « Fontaine de Médicis » à PUTEAUX, « Saint Jean république » à DIJON, « Villa saint Gervais » à Paris et « CPIMMO » à Dijon
- D'autres programmes verront le jour sur le prochain exercice notamment , 64 avenue Victor Hugo à Dijon, 12 rue des Créots à Dijon, 14 rue de Tivoli à Dijon, 15 rue Gagnereau à Dijon et 3 rue de la Prévoté à Dijon
- L'activité d'administration de biens est stable

---

Aucun autre événement postérieur à la clôture de l'exercice significatif n'est à signaler.

---

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 1-3) Périmètre de consolidation

1) Les sociétés consolidées ainsi que les méthodes de consolidation retenues sont décrites dans le tableau suivant :

SOCIETE DETENUE AU 31/12/2017	Adresse	SIRET	% intérêts	Hors groupe	total	Méthode de consolidation	date de cloture
AVEC	18 bld de Brosses 21000 DIJON	494368368	100%	0%	100%	IG	30/09/17
HABITAT ET CONSTRUCTION	18 bld de Brosses 21000 DIJON	490883485	100%	0%	100%	IG	30/09/17
PATRIMOINE ET INVT	18 bld de Brosses 21000 DIJON	487495103	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RESERVE PRIVEE	18 bld de Brosses 21000 DIJON	513233676	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RESIDENCE VILLA SENACLE	18 bld de Brosses 21000 DIJON	514436484	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RSVM	18 bld de Brosses 21000 DIJON	511120404	100%	0%	100%	IG	30/09/17
RV ST LAZARE	18 bld de Brosses 21000 DIJON	499449197	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SEGER	18 bld de Brosses 21000 DIJON	313245391	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SEGERAD	7bis rue du Temple 21000 DIJON	339619389	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SEGERIMMO	18 bld de Brosses 21000 DIJON	338018567	100%	0%	100%	IG	30/09/17
SGPI	13 rue du Temple 21000 DIJON	503502528	50%	50%	100%	IP	31/12/17
SUN	138 rue d'Antibes 06400 CANNES	401112859	50%	50%	100%	IP	30/09/17
SPRF	13 rue du Temple 21000 DIJON	389061698	50%	50%	100%	IP	30/09/17
RIMBAUD	13 rue du Temple 21000 DIJON	390026508	49%	51%	100%	IP	31/12/17
FONTAINE ARGENT	18 bld de Brosses 21000 DIJON	414851824	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SNC Domaine Monts Bregille	13 rue du Temple 21000 DIJON	429848476	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/17
Société du Château d'Escot	Le Château 33340 LEPARRE MEDOC	383569365	98,00%	2,00%	100,00%	IG	31/12/17
Longepierre	18 bld de Brosses 21000 DIJON	339363236	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
En trepey	13 rue du Temple 21000 DIJON	438738118	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/17
Abbaye de Fontenay		441807104	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/17
Château d'Ollières	Le château 83370 OLLIERES	442495651	98,00%	2,00%	100,00%	IG	31/12/17
SCI Domaine des monts de Bregille	13 rue du Temple 21000 DIJON	439632506	48,50%	51,50%	100,00%	IP	31/12/17
46 Rue Devosge	18 bld de Brosses 21000 DIJON	444626451	35,50%	64,50%	100,00%	IP	31/12/17
des 7 collines	13 rue du Temple 21000 DIJON	451155550	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/17
Tivoll Pasteur	13 rue du Temple 21000 DIJON	398169649	49,90%	51,10%	100,00%	IP	31/12/17
9-11 rue Charles de Vergennes	18 bld de Brosses 21000 DIJON	453815383	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Hotel des bains	18 bld de Brosses 21000 DIJON	480970383	99,00%	1,00%	100,00%	IG	31/12/17
Les toits de Lumière	13 rue du Temple 21000 DIJON	480412113	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/17
27 cour du parc	18 bld de Brosses 21000 DIJON	482822541	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Les crêts de la neige	18 bld de Brosses 21000 DIJON	482839602	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Olympe de Gougues	13 rue du Temple 21000 DIJON	485110118	43,50%	56,50%	100,00%	IP	31/12/17
Château la Verrerie	83370 OLLIERES	444315469	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
2 8 rue Larmet	18 bld de Brosses 21000 DIJON	493314751	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Les Balcons de l'Alma	18 bld de Brosses 21000 DIJON	316514843	58,80%	41,20%	100,00%	Non consolidée	31/12/17
Palais Hugo	18 bld de Brosses 21000 DIJON	498423706	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Clos des Matines	18 bld de Brosses 21000 DIJON	500497367	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Elysées Darcy	18 bld de Brosses 21000 DIJON	509467023	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
SAS VM PLM	Le Château 33340 LEPARRE MEDOC	514455310	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/17
Villa Saint Lazare	16 rue aux Raz 71400 AUTUN	514593078	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Villa Médicis Besançon	4 avenue Carnot 25000 BESANCON	511666893	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Villa Médicis Beaune	22 route de Pommard 21200 BEAUNE	521711002	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Des pommiers	18 bld de Brosses 21000 DIJON	512063017	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM BEAUNE	18 bld de Brosses 21000 DIJON	513990929	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
RV La Castille Saint Charles	18 bld de Brosses 21000 DIJON	514458892	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Orée Saint Vincent	18 bld de Brosses 21000 DIJON	517643110	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Clos de Port Joint	18 bld de Brosses 21000 DIJON	521711531	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Clos des Glycines	18 bld de Brosses 21000 DIJON	523865335	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Egalité Montmartre	18 bld de Brosses 21000 DIJON	528611775	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
26 rue Pasteur	18 bld de Brosses 21000 DIJON	533706107	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
27 rue de Fontaines	18 bld de Brosses 21000 DIJON	533706644	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
21 cours Gal de Gaulle	18 bld de Brosses 21000 DIJON	535380729	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
98 av Victor Hugo	18 bld de Brosses 21000 DIJON	535380612	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
La grande Jatte	18 bld de Brosses 21000 DIJON	538605700	50,00%	50,00%	100,00%	IP	31/12/17

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

Guillaume	5bis rue Devosge 21000 DIJON	538782566	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
des Saunières	18 bld de Brosses 21000 DIJON	539831354	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
lys	18 bld de Brosses 21000 DIJON	750424145	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/17
Impérial	18 bld de Brosses 21000 DIJON	732820972	99,60%	0,40%	100,00%	IG	30/09/17
de Mirande	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790445415	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Arliste Briand	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790482053	70,00%	30,00%	100,00%	IG	31/12/17
rue de Bagnolet	18 bld de Brosses 21000 DIJON	790804918	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
Garibaldi	18 bld de Brosses 21000 DIJON	795305853	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
des Marmuzots	18 bld de Brosses 21000 DIJON	795320068	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
DU MARCHE	18 bld de Brosses 21000 DIJON	799017975	70,00%	30,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM PUTEAUX	18 bld de Brosses 21000 DIJON	798469904	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
XR GAGNEREAUX	5 rue du point du jour 21000 DIJON	800609455	5,00%	95,00%	100,00%	IG USUFRUIT 95% SOREFI	31/12/17
VM PUTEAUX	Angle rue des fusillés de la résistance et	803461094	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
CPIMMO	18 bld de Brosses 21000 DIJON	807463864	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM DIJON PETITES ROCHES	18 bld de Brosses 21000 DIJON	807460969	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM DIJON PETITES ROCHES	20 chemin des petites roches 21000 di	807489579	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
AV Victor Hugo	18 bld de Brosses 21000 DIJON	809664600	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
RESERVE PRIVEE 2	50 avenue de Wagram 75017 PARIS	8204855550	9,80%	90,20%	100,00%	Non consolidée	30/09/17
VM TROUVILLE	50 rue des perrières 21000 DIJON	8188657680	100,00%	0,00%	100,00%	IG	30/09/17
AV DU GENERAL DE GAULLE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	5311353170	80,00%	20,00%	100,00%	IG	31/12/17
RUE DES CREOTS	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8196284960	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
RUE DE TIVOLI	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8240741400	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
LE DE SAVOIE	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8212893370	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM MEDICADE	35 rue de la Gare 75019 PARIS	8023471460	20,00%	80,00%	100,00%	MEE	31/12/17
de la Prévoté	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8302481910	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
JR DES DUCS	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8311058040	51,00%	49,00%	100,00%	IG	31/12/17
BIS DEVELOPPEMENT	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8308690200	51,00%	49,00%	100,00%	IG	31/12/17
VM PARAY LE MONIAL	15 rue pasteur 71600 PARAY LE MONIAL	8290462000	-100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
RUE GAGNEREAU	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8309870200	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17
RUE DE TREY	18 Bd de Brosses 21000 DIJON	8291264320	100,00%	0,00%	100,00%	IG	31/12/17

### 1-4) Date de clôture des exercices des entités consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 30 septembre 2017 ou 31 Décembre 2017.

Pour les sociétés dont les comptes sociaux ont été intégrés au 30 septembre 2017, aucun événement significatif n'est survenu du 1<sup>er</sup> octobre au 31 Décembre 2017.

La durée de l'exercice est de 12 mois à l'exception de six entités nouvellement créées à savoir :

- SNC 3 rue de la prévoté début en Juin 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 7 mois.
- SCCV COUR DES DUCS début le 26 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.
- SAS BIS DEVELOPPEMENT début le 17 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.
- SNC VM PARAY LE MONIAL début le 18 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.
- SCI 15 rue gagnereau début le 20 Juillet 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 6 mois.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

- SCCV 31 RUE TREY début le 21 Avril 2017, les comptes sociaux ont été intégrés pour une durée de 9 mois.

### 1-5) Variation de périmètre

#### a) Entrées

- SNC 3 RUE DE LA PREVOTE début en Juin 2017.
- SCCV COUR DES DUCS début le 26 juillet 2017
- SAS BIS DEVELOPPEMENT début le 17 Juillet 2017
- SNC VM PARAY LE MONIAL début le 18 Juillet 2017.
- SCI 15 RUE GAGNEREAU début le 20 Juillet 2017.
- SCCV 31 RUE DE TREY début le 21 avril 2017
- SOREFI a acquis au cours de l'année 2017 20% du capital de la SCCV 811 Avenue du général de gaulle ce qui porte notre participation à 100%, à cette occasion un écart d'acquisition de 127 134 € a été constaté et repris sur l'exercice en totalité.
- SCCV MEDICADE : entrée au 1<sup>er</sup> janvier 2017

#### b) Entités non consolidées

##### **SCI BALCONS DE L'ALMA 18 Bld de Brosses à DIJON**

Cette société n'a plus aucune activité au sein du groupe. Nous avons donc pris la décision de ne pas l'intégrer au périmètre de consolidation

Au 31/12/2017 les capitaux propres de cette société s'élevaient à 1 287 €, avec un résultat de -9 €.

La valeur nette comptable des titres détenus s'élève à 896,70 € dans le bilan de SOREFI au 30/09/2017

##### **SAS RESERVE PRIVEE 50 avenue de Wagram à PARIS**

Le groupe ne détient plus que 9,80 % du capital de cette société. Nous avons donc pris la décision de ne plus l'intégrer dans le périmètre de consolidation

Au 30/09/2017 les capitaux propres de cette société s'élevaient à 63 035 €, avec un résultat de 14 600 €.

La valeur nette comptable des titres détenus s'élève à 4900 € dans le bilan de SOREFI au 30/09/2017.

## **II) Référentiel comptable**

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux règles françaises régies par le règlement CRC n°99-02 sous la responsabilité de la présidente, Mme GENEVIEVE ROUY à partir des livres comptables ayant servi à la préparation des comptes annuels pour l'exercice clos le 30 septembre 2017 et 31 Décembre 2017.

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

- continuité d'exploitation
- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices

## **III) Modalités de consolidation**

### **3-1) Méthode de consolidation**

Les méthodes de consolidation retenues sont :

- l'intégration globale pour toutes les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et dans lesquelles le groupe détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote
- l'intégration proportionnelle pour toutes les entreprises incluses dans le périmètre de consolidation et dans lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint (souvent 50%).
- La mise en équivalence pour les sociétés dans lesquelles SOREFI détient seulement une participation.

### **3-2) Ecart de consolidation**

Lors de la prise de contrôle d'une nouvelle société les actifs et passifs identifiables de la filiale acquise sont inscrits à leur juste valeur, l'écart résiduel entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'actif net réévalué est porté au bilan à la rubrique immobilisations incorporelles en écart d'acquisition s'il est positif.

### **3-3) Elimination des opérations intra groupe**

Les opérations réciproques réalisées entre les sociétés du groupe ont été éliminées tant au niveau des comptes de tiers que des comptes de résultat.

Dans le cadre de sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, les opérations internes ont été éliminées à 100%

Dans le cadre de sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, les opérations internes ont été éliminées à hauteur du pourcentage de participation, ce qui explique la présence de comptes groupe dans les comptes consolidés.

### **3-4) Homogénéisation**

Conformément aux préconisations du règlement 99-02, la méthode à l'avancement est retenue pour les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice. Toutes les sociétés de programmes immobiliers utilisent cette méthode.

### **3-5) Crédit Bail**

Les crédits baux immobiliers, en application du principe de prédominance de la substance sur l'apparence, sont comptabilisés comme ayant été acheté à crédit. Cette méthode est considérée comme préférentielle par le règlement CRC n°99-02.

## **IV) Règles et méthodes comptables**

### **4-1) Permanence des méthodes**

Aucun changement de méthode n'a été effectué sur l'exercice.

Un changement de présentation, relatif aux impôts différés, a été réalisé sur l'exercice. Ils sont comptabilisés en provisions pour impôts au 31 décembre 2017 alors qu'ils étaient constatés en dettes fiscales et sociales au 31 décembre 2016.

### **4-2) Les principales méthodes utilisées :**

#### **a/ ACTIF**

#### **- Immobilisations**

- Les frais accessoires à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations ;
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les immobilisations sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition net des escomptes de règlement obtenus ;
- Les coûts d'emprunt liés à l'acquisition des actifs ne sont pas incorporés dans le coût des immobilisations ;

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

- En application des nouvelles normes comptables applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2005, des composants ont été identifiés au niveau des constructions.

Structure	40 %
Charpente – Couverture	25 %
Façade	5 %
Second œuvre	15 %
Agencements	15 %

Pour les autres catégories d'immobilisations aucun composant n'a été identifié

- Ecarts d'acquisition

Nature des écarts d'acquisition positifs	Valeur Brute	Durée D'amort.	Cumul Amort. 31/12/16	Dotations 2017	Cumul Amort 31/12/17
2007 CHARLES DE VERGENNES Valeur de la clientèle	199 500	3 ans	199 500	0	199 500
2007 CRETS DE LA NEIGE Valeur de la clientèle	99 500	3 ans	99 500	-	99 500
2009 RIMBAUD Non affectable	25 113	5 ans	25 113	0	25 113
2011 RIMBAUD Non affectable	75 340	3 ans	75 340	0	75 340
2012 DOME IMPERIAL Plus value terrain	2 234 359	Non amortiss			
2017 811 AV du general de gaulle	-127 134	1an	0	-127 134	-127 134
2017 MEDICADE	-138 628	1an	0	-138 628	-138 628
<b>TOTAL</b>	<b>2 368 050</b>	<b>0</b>	<b>399 453</b>	<b>-265 762</b>	<b>133 681</b>

- ✓ SEGERAD, SEGERIMMO, SEGER, AVEC, SPRF :  
Ces titres ont été acquis à la situation nette en juillet 2008. Les écarts d'acquisition calculés sont non significatifs et, par conséquent, non portés à l'actif.
- ✓ VERGENNES et CRETS de la NEIGE : Les parts de ces deux sociétés ont été rachetées à un co-associé sortant en 2007. Le prix d'acquisition a été valorisé en tenant compte des profits futurs. L'écart d'acquisition est amorti sur la durée du programme de construction soit 3 ans.
- ✓ DOME IMPERIAL : la valeur d'acquisition des titres correspond à la valeur du terrain appartenant à la société sur lequel un programme de construction vente va être réalisé.  
Par conséquent, l'écart d'acquisition a été porté en stock car il fait partie du coût de revient. Le terrain de 41 K€ figurant à l'actif des comptes sociaux de la SA DOME IMPERIAL a fait l'objet d'un reclassement en stock dans les comptes consolidés.
- ✓ RIMBAUD : les titres de cette société ont été acquis de manière successive en 2009 et en 2011. L'écart d'acquisition est non affectable et a été amorti sur 5 ans pour l'écart portant sur l'acquisition des titres de 2009 et sur 3 ans pour l'écart constaté en 2011.
- ✓ 811 Avenue du Général de Gaulle : 20% des titres de cette société ont été acquis en 2017. L'écart d'acquisition est négatif et a été amorti en totalité sur l'année 2017.

- ✓ MEDICADE: Cette société a été intégrée en 2017. Un écart d'acquisition négatif de 138K€ a été constaté et repris en totalité sur l'exercice.

- Ecart de réévaluation

Afin de se rapprocher des valeurs de marché de nos actifs, nous avons décidé sur l'exercice clos le 30 septembre 2012 de pratiquer une réévaluation libre du patrimoine immobilier détenu par le groupe.

Les actifs concernés ont fait l'objet d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant à la date du 30 septembre 2012.

L'écart constaté, d'un montant brut de 34.391.516€ a été calculé par différence entre l'Actif Net Comptable du bien immobilier dans les comptes sociaux des sociétés qui le détient et la valeur au 30 septembre 2012 communiquée par l'expert. Il a été réparti entre terrains et constructions par la contrepartie en capitaux propres sur la ligne spécifique « écart de réévaluation » d'un montant de 22.927.677€ et d'une dette d'impôt différé de 9.629.624€ conformément à la législation.

Les modes et durées d'amortissement retenus sont ceux des comptes sociaux (cf page 9 de l'Annexe). Il a été fait application de la méthode rétrospective pour le calcul de l'amortissement de l'écart de réévaluation.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

Au 31 Décembre 2017, l'amortissement s'est élevé à 1 627 410 €, 68.137€ sur les terrains et 1 559 273 € sur les constructions et a généré une économie d'IS de 455 675€.

Le détail des écarts de réévaluation vous est fourni en annexe 1

- Amortissement :

Conformément au règlement CRC n°2002-10, les biens évalués en application du règlement CRC 2004-06 et susceptibles de subir une dépréciation sont amortis sur leur durée d'utilisation selon un mode linéaire qui est en adéquation avec le rythme de consommation des avantages futurs attendus.

Fiscalement, il en est de même

Durées retenues :

	Comptable		Fiscal	
	Mode	Durée	Mode	Durée
Logiciels	Linéaire	1 à 3 ans	Linéaire	1 à 3 ans
Constructions	composants		composants	
Agencements	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans
Mat et outillage	Linéaire	5 à 10 ans	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel roulant	Linéaire	5 ans	Linéaire	5 ans
Mat bureau Mobi	Linéaire	3 à 5 ans	Linéaire	3 à 5 ans

- Titres immobilisés : les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.  
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré. Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.
- Stocks de marchandises et de produits finis :
  - les stocks de vin sont évalués au coût de production
  - les stocks alimentaires et liquides des résidences services sont évalués au prix d'acquisition
  - les terrains et maison en stock sont évalués à leur coût d'acquisition lorsqu'ils font l'objet d'une transaction et à leur coût de production dans le cas contraire
- En cours de production : le groupe pratique la méthode de l'avancement, ce qui conduit à constater :

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

- Des « découverts » de marge lorsque l'avancement des travaux est supérieur à leur facturation respective ; ces découverts se traduisent par la comptabilisation d'en-cours de production.
- Des avances de marge lorsque l'avancement des travaux est inférieur à leur facturation ; ces avances se traduisent par la comptabilisation de produits constatés d'avance.

Les pertes à terminaison sont provisionnées lorsqu'elles sont identifiées.

- Créances : elles ont été évaluées à leur valeur nominale et ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur recouvrable à la date de clôture de l'exercice.

Les créances clients sont dépréciées au cas par cas.

### ○ PASSIF

- Provision pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des obligations existant à la clôture de l'exercice et générant pour le groupe, une sortie de ressource future sans contrepartie.

- Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale

### ○ COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires du groupe se décompose ainsi :

Activité	CA HT au 31/12/2017	CAHT au 31/12/2016	VARIATION
Exploitation des résidences services	5 126 189	2 837 718	81%
Exploitation viticole et négoce de vins	971 254	1 213 002	-20%
Exploitation hôtelière	582 329	1 010 613	-42%
promotion immobilière	47 180 392	26 607 624	77%
gérance, syndic, transaction	1 175 075	1 256 854	-7%
gestion immobilière	1 221 135	1 645 075	-26%
prestations diverses	285 000	1 111 864	-74%
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>56 541 375</b>	<b>35 682 750</b>	

**Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017**

**V) Flux financiers - Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations**

**5-1) Actif immobilisé**

Nature des immobilisations	Valeur brute 31/12/16 (1)	Augmentation	Diminution	Valeur brute 31/12/17 (1)
Autres postes d'immob. incorporelles	547 572	11 299	2 287	556 584
Terrains	11 806 415	8 107 132	179 272	19 734 275
Constructions et aménagt.	68 740 212	28 589 399	1 868 077	95 461 534
Inst. Tech. Mat. Et Out.	1 016 209	99 302	57 567	1 057 944
Inst. Gales, agencts et am.divers	985 014	102 912	0	1 087 926
Matériel de transport	148 251	41 333	44 778	144 806
Matériel de bureau et info. et mobilier	825 576	311 647	25 245	1 111 977
Immo corpo. En cours Avanc. Et acomptes	3 194 490	3 032 635	1 684 189	4 542 937
<b>Total Immo corpo. Et incorpo.</b>	<b>87 263 739</b>	<b>40 295 659</b>	<b>3 861 415</b>	<b>123 697 983</b>
Participations	5 551	247 463	1 101	251 914
Autres titres	19 911	411	0	20 322
Autres immo financières	58 487	20 792	7 561	71 718
<b>Total Immo. Financières</b>	<b>83 949</b>	<b>268 667</b>	<b>8 662</b>	<b>343 955</b>
<b>Total général</b>	<b>87 347 689</b>	<b>40 564 326</b>	<b>3 870 077</b>	<b>124 041 938</b>

(1) Dont écart de réévaluation sur terrains : 4.632.612 €

(1) Dont écart de réévaluation sur constructions 29.758.904 €

**Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017**

**5-2) Amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé**

Immobilisations amortissables	Amortissements et provisions au 31/12/16	Augmentations (1)	Diminutions	Amortissements et provisions au 31/12/17
Autres postes d'immobilisations incorporelles	503 643	20 335	0	523 977
Terrains	846 822	102 770	0	949 591
Constructions et aménagements	19 979 349	3 834 957	78 962	23 735 344
inst.Tech. Mat. et outillage	888 387	73 997	59 827	902 556
Inst.géné. Agencts.Aménagt divers	490 534	104 236	2 391	592 379
Matériel de transport	82 579	27 621	29 716	80 484
Matériel de bureau et info. Mobilier	500 152	141 582	37 850	603 884
<b>Total amortissements et provisions</b>	<b>23 291 454</b>	<b>4 305 497</b>	<b>208 746</b>	<b>27 388 216</b>

(1) Dont amortissement de l'écart de réévaluation sur terrains : 68 137 €  
 (1) Dont amortissement de l'écart de réévaluation sur constructions 1 559 273 €

**5-3) Stocks**

	31/12/17	Provision 2017
Stock matières premières	72 237	
En-cours de production	56 795 409	
Produits finis (vins)	1 610 588	
Stock de marchandises (négoce vin)	0	
Stock de marchandises (terrains)	3 611 193	
<b>Total</b>	<b>62 089 427</b>	<b>0</b>

Il n'a été constaté aucune dépréciation sur les stocks.

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-4) Créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	71 718	0	71 718
Autres créances clients	16 652 019	16 652 019	
Personnel et comptes rattachés	2 938	2 938	
Sécurité sociale et autres organismes		0	
Etat, impôt sur les bénéfices	160 702	160 702	
Etat, impôts différés	0	0	
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	5 112 059	5 112 059	
Etat, autres impôts et taxes	170 167	170 167	
Groupe et associés	2 115 206	2 115 206	
Autres créances autres	1 049 753	1 049 753	
Charges constatées d'avance	861 686	861 686	
<b>TOTAUX</b>	<b>26 196 348</b>	<b>26 124 530</b>	<b>71 718</b>
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Prêts remboursements de l'exercice	0		

Les créances clients sont provisionnées à hauteur de 43.575 € au 31 Décembre 2017.

### 5-5) Société mère

La société mère du groupe est la société SOREFI, SAS au capital de 7.000.000 € divisé en 476 parts sociales de 14 705,88 € chacune.

Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

5-6) Variation des capitaux propres consolidés (part groupe)

ROUPE	Capitaux propres 31-déc-16	Variation de capital	Dividendes versés	Dividendes reçus	Résultat 31-déc-17	Prov. reg Subv. d'inv.	Entrées périmètre	Sorties périmètre	Entrées périmètre	Ecart de conversion	Capitaux propres 31-déc-17
<b>N PROPRES</b>	<b>16 545 405</b>	<b>47 000</b>	<b>-2 744 602</b>		<b>2 569 761</b>	<b>-3 255</b>	<b>162 828</b>	<b>-4 133</b>			<b>16 573 063</b>
<b>ÉVALUATIONS</b>											
titres mises en équivalence											
	4 921	-4 921			-7 411						-7 411
	-148 415				-52 058						-200 473
gent fonds	-318 680										-318 680
Réglementées	-80 121					3 255					-76 866
	1 569 637				244 786						1 814 423
d'investissement											
gent usufruit											
re	2 516 809				-1 113 375						1 403 434
	13 956 027				296 808						14 162 835
<b>ÉVALUATION DE CONSOLIDATION</b>											
TRAITEMENTS	17 590 178	-4 921			-721 250	3 255					16 777 262
<b>N PROPRES</b>	<b>34 045 583</b>	<b>42 079</b>	<b>-2 744 602</b>		<b>1 849 510</b>		<b>162 828</b>	<b>-4 133</b>			<b>33 350 265</b>
<b>ÉVALUATIONS</b>											
OPOT SUR DIVIDENDE											
r crédits baux											
					820 238		-139 628				681 610
EXCESSION TITRES											
crmes					-31 628			-767			-32 395
TON MALI DE FUSION											
ÉS					2 535 063						
ROVISION TITRES											
					295 500						296 500
AMINATIONS					2 535 063		-138 628	-767			945 715
<b>N PROPRES</b>	<b>34 045 583</b>	<b>42 079</b>	<b>-2 744 602</b>	<b>2 535 063</b>	<b>398 557</b>		<b>24 200</b>	<b>-4 990</b>			<b>34 295 980</b>
<b>ÉVALUATIONS</b>											
situation Bra	2 558 472										2 558 472
Amort.	-324 113										-324 113
quisition Bra	75 340				127 134		-127 134				75 340
Amort.	-75 340										-75 340
des titres	-10 530 711	-47 006					-19 814	4 900			-10 592 625
intérêts											
s	-578 255		209 541		-106 067		122 748				-352 033
<b>N PROPRES</b>	<b>25 170 976</b>	<b>-4 921</b>	<b>-2 535 061</b>	<b>2 535 063</b>	<b>419 624</b>						<b>25 585 681</b>

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-7) Analyse des capitaux propres consolidés

Le passage des capitaux propres sociaux aux capitaux propres consolidés s'analyse de la manière suivante :

	31/12/17
<b>Capitaux propres comptes sociaux</b>	<b>16 573 003</b>
Ecart acquisition	2 633 812
Amortissement écart acquisition	- 399 453
Provision IFC	- 200 473
Elimination des dividendes	
Ecart réévaluation net d'IDP	14 162 835
FAE	681 610
Fonds commercial SEGERAD	- 318 680
CBI	1 814 423
Impôts différés	1 403 434
Elimination des titres	- 10 592 625
Provision réglementée	- 76 866
Intragroupe	- 8 056
Annul Provision titres	296 500
Cession interne	- 32 395
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>25 937 069</b>
<b>Part groupe</b>	<b>25 585 036</b>
<b>Part minoritaire</b>	<b>352 033</b>

### 5-8) Analyse du résultat consolidé

Le passage des résultats sociaux au résultat consolidé s'analyse de la manière suivante :

	31/12/17
<b>Résultats comptes sociaux</b>	<b>2 569 761</b>
Elimination dividendes	- 2 535 063
FAE	681 610
Variation provision IFC	- 52 058
amort écart réévaluation	- 1 627 410
Entrée de périmètre	127 134
Variation impôts différés	720 843
Crédit bail immobilier	244 786
Annul écriture conso intragroupe	- 7 411
Société mises en équivalence	
Cession interne	- 31 628
Ecart acquisition medicade	138 628
Annul provision titres	296 500
<b>Résultat consolidé</b>	<b>525 692</b>
<b>Part groupe</b>	<b>419 625</b>
<b>Part minoritaire</b>	<b>106 067</b>

**Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017**

**5-9) Provisions pour risques et charges**

Nature de la provision	Montant 31/12/16	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant 31/12/17
Provisions pour litiges	451 810	1 511	0	0	453 321
Provisions pour impôts	0	8 226 191			8 226 191
Provision pour grosse réparations	0		0		0
Provision pour indemnités fin de carrière	148 416	52 058	0		200 474
<b>TOTAL</b>	<b>600 226</b>	<b>8 279 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 879 986</b>
Dont d'exploitation	600 226	8 279 760	0		8 879 986
Dont financières					
Dont exceptionnelles					

**5-10) Dettes**

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	4 635 000			4 350 000
Emprunts et dettes auprès des étab. De crédit à 1 an maximum à l'origine	13 461 300	13 461 300		
Emprunts et dettes auprès des étab. De crédit à plus d 1 an à l'origine	66 708 864	4 015 758	15 289 847	47 403 259
Emprunts et dettes financières divers	615 234	615 234		
Fournisseurs et comptes rattachés	8 734 059	8 734 059		
Personnel et comptes rattachés	467 183	467 183		
Sécurité sociale et autres organismes	681 080	681 080		
Etat, impôts sur les bénéfiques	0	0		
Etat, impôts différés	0	0		
Etat, taxe sur la valeur ajoutée	4 429 074	4 429 074		
Etat, autres impôt taxes et assimilés	230 274	230 274		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Groupe et associés	7 400 216	6 149 456		1 250 760
Autres dettes	12 017 821	12 017 821		
Produits constatés d'avance	37 573 805	37 573 805		
<b>TOTAUX</b>	<b>156 953 911</b>	<b>88 375 045</b>	<b>15 289 847</b>	<b>53 004 019</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	37 652 000			
Emprunts remboursés en cours d'exer.	7 380 836			

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-11) Impôts différés

#### 5-11-1) Taux

Les impôts différés sur les décalages temporaires (provision C3S), ainsi que sur les écritures de retraitement ont été calculés au taux de 28%.

	31/12/16	31/12/17	Variation
Impôts différés nets (IDP)	-8 947 030	-8 226 191	720 839

#### 5-11-2) Preuve d'impôt

Groupe SOREFI	31/12/17 Base	31/12/17 IS
Résultat net	279	
Impôt exigible	126	
impôt différé	-184	
impôt différé Variation taux	-1 431	
impôt différé (dans le résultat exceptionnel)	895	
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-315</b>	
<b>IS théorique 28%</b>		<b>-88</b>
<b>IS réel</b>		<b>-594</b>
<b>ECART</b>		<b>-506</b>
Impact des différences permanentes (tvts, pénalités, et PRC)	-2 636	-738
taux réduit IS rst rimbaud	-19	-2
taux réduit IS rst SUN	-19	-2
AMORT ECART ACQUISITION 811 AV DU GAL DE GAULLE	127	36
VAR TX IS		1 488
Impact ecart acquisition medicade	138	39
IS sur Rt antérieurs	-3 196	-895
remontee rt stes transparentes	2 515	704
pommlers contrôle fiscal		-59
Is sorefi	-219	-61
<b>Explication de l'écart</b>		<b>508</b>

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-12) Engagements hors bilan

#### 5-12-1) Engagements donnés

Dettes garanties par des sûretés réelles : 66 439 856 €

EMPRUNTS	Capital restant dû au 31/12/2017	Garanties
PATRIMOINE Emprunt LCL	4 178 341	Cauton solidaire H.ROUY+ IPPD+ Hypothèque
RIMBAUD Emprunt LCL	683 939	hypothèque
RV ST LAZARE Emprunt LCL	2 738 310	Cauton solidaire H.ROUY+ IPPD+ Hypothèque
LA VERRERIE Emprunt CRCA	1 438 394	Hypothèque château la verrerie
ELYSEE DARCY Emprunt CRCA	560 763	Cauton SOREFI+Hypothèque
SEGER Emprunt CM	-	hypothèque
SEGERAD Emprunt CM	204 194	caution SOREFI+nantissement des parts sociales et c/c bloqué
SEGERAD Emprunt CM	-	caution SOREFI+nantissement des parts sociales et c/c bloqué
EN TREPEY Emprunt CE	-	NS
SOREFI Emprunt CE sur PLS	324 643	Cauton personnelle et solidaire H.ROUY+ Hypothèque
SOREFI Emprunt CE	2 065 004	hypothèque de 4eme rang sur immeuble de brosses +
SUN Emprunt CE	132 545	cession dailly des loyers
PORTE GUILLAUME Emprunt SG	-	hypothèque
SOREFI Emprunt Palatine	-	caution SOREFI+cession dailly loyers
VM BEAUNE Emprunt Palatine	6 808 425	IPPD
LONGEPIERRE Emprunt Palatine	768 356	Cauton SOREFI+IPPD+Hypothèque
HABITAT Emprunt CCF PLS vergennes	932 460	hypothèque+nantissement des loyers+nantissement des titres
HABITAT Emprunt CCF PLS palais hugo	288 794	Cauton SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS osv	616 432	Cauton SOREFI+IPPD+affect hypothécaire
HABITAT Emprunt CCF PLS glycines	170 173	Cauton SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS Royal Hugo	833 846	Cauton SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS egalité	1 303 276	Cauton SOREFI+IPPD
HABITAT Emprunt CCF PLS 2b larmet	560 937	Cauton SOREFI+IPPD
XR GAGNEREAU	340 977	
FONTAINE ARGENT	323 808	Inscription hypothécaire conventionnelle
AVEC CBI	1 916 495	Cession loyer+ Nantissement CBI sté AVEC+ nantissement
SORELYS	25 227	parts+ engagement poursuite loyers SOREFI
SOREFI	10 335	
73 RUE DE MIRANDE	5 887 408	HYPOTHEQUE+CESSION DE LOYERS
SCI VM PUTEAUX	24 202 436	Nantissement du CBI + nantissement et engagements de non
SCI VM PETITES ROCHES	9 124 340	cession des parts de la SCI VM PUTEAUX + cession dailly des
		loyer + caution SOREFI
		Nantissement du CBI + nantissement et engagements de non
		cession des parts de la SCI VM DIJON PETOTES ROCHES +
		cession dailly des loyer + caution SOREFI
<b>TOTAL</b>	<b>66 439 856</b>	

## Consolidation du groupe SOREFI au 31 Décembre 2017

### 5-12-2) Autres engagements

Engagement d'indemnités de départ à la retraite des salariés provisionnés au bilan :

- Le calcul a été réalisé en appliquant la convention collective propre à chaque filiale
- Les options retenues sont les suivantes :

Charges sociales patronales	Taux de charge réel propre à chaque société
Age de départ à la retraite	65 -67 ans
Probabilité d'être présent dans la société au terme :	Turn-over moyen
Evolution des salaires :	Taux de revalorisation général des salaires : 1,5%
Taux d'actualisation	1,45%
Hypothèse de départ à l'initiative du salarié	100%

Au 31 décembre 2017, les indemnités de départ à la retraite s'élèvent à 200 474 €

### 5-13) Charges de personnel

#### 5-13-1) Effectif

Effectif au 31/12/2017:	149
Cadres :	31
Agents de maîtrise et employés :	118
Apprentis :	0

### 5-14) Frais de recherche et de développement

Néant

**VI) Tableau de flux de trésorerie**

	en K€	
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net des sociétés intégrées	772	
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
- Amortissements et provisions (1)	4 359	
- Plus-values de cession	546	
- qp subvention inscrite en résultat	(3)	
- variation des impôts différés et correctifs sur diff permanentes	(721)	
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 954</b>	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	2 865	
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (en K€)</b>		<b>7 819</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisition d'immobilisations	(40 546)	
Cessions d'immobilisations (3)	2 524	
Incidence des variations de périmètre		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (en K€)</b>		<b>(38 022)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		
Augmentations de capital en numéraire		
Emission d'emprunts et autres dettes	37 937	
Remboursements d'emprunts	(7 381)	
Apports en comptes courants		
Rembt comptes courants		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (en K€)</b>		<b>30 556</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>354</b>
Trésorerie d'ouverture	(8 674)	
Incidence des changements de méthode de conso IP/IG		
Trésorerie de clôture	(8 321)	

A fin décembre 2017, les principaux soldes intermédiaires de gestion du Groupe sont les suivants :

- Chiffre d'affaires	56.541.375 €
- Résultat d'exploitation	1.213.077 €
- Résultat financier	(2.294.064) €
- Résultat courant	(1.080.987) €
- Résultat exceptionnel	765.677 €

Après prise en compte de l'impôt sur les Sociétés de (594.503) € et du résultat des sociétés mises en équivalences de 246 496 €, le résultat net consolidé des sociétés intégrées consiste en un bénéfice de 525.689 €.

Le résultat net part de Groupe s'établit en un bénéfice de 419.625 €.

#### *Bilan consolidé et situation financière*

Immobilisations incorporelles : les immobilisations incorporelles nettes s'élèvent à 32.607€.

Immobilisations corporelles : les immobilisations corporelles nettes s'élèvent à 96.277.161 €.

Immobilisations financières : les immobilisations financières nettes s'élèvent à 343 954 €.

Trésorerie : la trésorerie disponible est de 5.086.736. € outre 53.723 € de VMP.

Capitaux propres : Les fonds propres du Groupe ressortent à 25.585.036 €

Dettes : les emprunts et dettes financières s'élèvent à 92.820.614 €.

Elles sont représentées principalement par les éléments suivants :

- autres emprunts obligataires de 4.635.000 €.
- emprunts et dettes auprès des Ets de crédit pour 80.170.164 €.
- un compte courant pour 6.150.138 €.
- un compte courant d'associés majoritaires pour 1.301.279 €.

La Présidente,

**Copie certifiée conforme**

Madame Geneviève ROUY

