

RCS : TARBES  
Code greffe : 6502

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

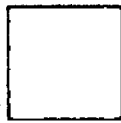
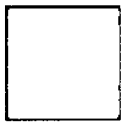
Numéro de gestion : 1990 B 00196  
Numéro SIREN : 378 653 885  
Nom ou dénomination : SOPIC INVESTISSEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 18/09/2023 sous le numéro de dépôt 3574

2023/3574

SAS SOPIC INVESTISSEMENT  
5 COURS GAMBETTA  
65000 TARBES  
0562442325

8 SEP. 2023



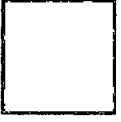
# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2022



FID EXPERT  
5 COURS GAMBETTA  
65000 TARBES  
Téléphone :





Bilan

# Bilan Actif

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 17/05/23

Devise d'édition EURO

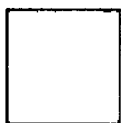
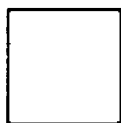
RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	550 600		550 600	550 600
Constructions	980 195	334 090	646 105	679 090
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 530 795</b>	<b>334 090</b>	<b>1 196 705</b>	<b>1 229 690</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	9 545 998		9 545 998	767 008
Créances rattachées à des participations	142 079		142 079	127 809
Autres titres immobilisés	260 625	39 647	220 978	218 378
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>9 948 702</b>	<b>39 647</b>	<b>9 909 055</b>	<b>1 113 194</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>11 479 497</b>	<b>373 737</b>	<b>11 105 761</b>	<b>2 342 884</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	115 272		115 272	68 579
Autres créances	16 319 493		16 319 493	10 089 827
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>16 434 765</b>		<b>16 434 765</b>	<b>10 158 405</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	8 437 338	1 222 359	7 214 979	9 018 803
Disponibilités	636 174		636 174	14 521 520
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>9 073 513</b>	<b>1 222 359</b>	<b>7 851 153</b>	<b>23 540 323</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>25 508 277</b>	<b>1 222 359</b>	<b>24 285 918</b>	<b>33 698 728</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 987 775</b>	<b>1 596 096</b>	<b>35 391 679</b>	<b>36 041 612</b>

# Bilan Passif

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 17/05/23  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 561 650	561 650	500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2 803 000	
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	50 000	50 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	(9 686 727)	11 604 445
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>7 251 678</b>	<b>1 978 828</b>
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>979 601</b>	<b>14 133 273</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	602 614	563 227
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 582 215</b>	<b>14 696 499</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	9 067	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	15 190 269	100
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>15 199 335</b>	<b>100</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	89 406	89 292
Dettes fiscales et sociales	19 212	209 411
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	18 451 512	21 000 000
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>18 560 130</b>	<b>21 298 702</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	49 998	46 311
<b>DETTES</b>	<b>33 809 464</b>	<b>21 345 113</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 391 679</b>	<b>36 041 612</b>



# Compte de Résultat

# Compte de Résultat (Première Partie)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 17/05/23  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	231 305		231 305	238 686
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>231 305</b>		<b>231 305</b>	<b>238 686</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits			1	8 597
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>231 306</b>	<b>247 283</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			249 180	226 914
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>249 180</b>	<b>226 914</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			42 264	36 209
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
<b>TOTAL charges de personnel :</b>				
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			32 985	32 985
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>32 985</b>	<b>32 985</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			2	1
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>324 430</b>	<b>296 109</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(93 125)</b>	<b>(48 826)</b>

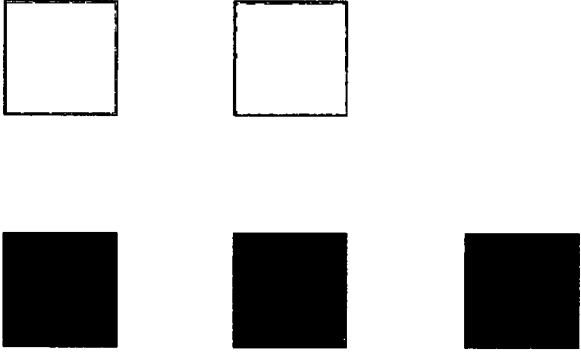
# Compte de Résultat (Seconde Partie)

SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 17/05/23  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(93 125)</b>	<b>(48 826)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	142 079	127 809
Perte supportée ou bénéfice transféré	2 490	100
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	7 233 608	301 974
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	211 039	461 107
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 412 345	2 203 584
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	629 240	938 248
	<b>9 486 233</b>	<b>3 904 913</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 262 006	1 412 345
Intérêts et charges assimilées	295 002	0
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	331 910	241 552
	<b>1 888 918</b>	<b>1 653 897</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>7 597 315</b>	<b>2 251 015</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>7 643 780</b>	<b>2 329 898</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		278 028
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		<b>278 028</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	250 000	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		200 160
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	39 388	39 388
	<b>289 388</b>	<b>239 548</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(289 388)</b>	<b>38 480</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	102 714	389 550
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>9 859 618</b>	<b>4 558 031</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 607 940</b>	<b>2 579 204</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>7 251 678</b>	<b>1 978 828</b>

# Détail des comptes



**Détail des Comptes**  
SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 17/05/23  
Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 16.10

**Bilan Actif (2050)**

	Brut	Amortissements	Net 31/12/2022	Net N-1 31/12/2021	Variation En valeur	En %
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Terrains	550 600,00		550 600,00	550 600,00	0,00	
211000 TERRAINS	550 600,00		550 600,00	550 600,00		
Constructions	980 195,15	334 090,01	646 105,14	679 090,21	-32 985,07	-4,86
213100 CONSTRUCTIONS	980 195,15		980 195,15	980 195,15		
281300 AMORT CONSTRUCTIONS		334 090,01	-334 090,01	-301 104,94	-32 985,07	-10,95
<b>Immobilisations financières</b>						
Autres participations	9 545 997,66		9 545 997,66	767 007,66	8 778 990,00	1144,58
261000 TITRES DE PARTICIPATION	9 486 132,66		9 486 132,66	708 132,66	8 778 000,00	1239,60
261020 TITRES PART BIC(2072)	59 865,00		59 865,00	58 875,00	990,00	1,68
Créances rattachées à des participations	142 079,38		142 079,38	127 808,74	14 270,64	11,17
268100 CREANCES RATTACHEES A	142 079,38		142 079,38	127 808,74	14 270,64	11,17
Autres titres immobilisés	260 625,00	39 646,67	220 978,33	218 377,63	2 600,70	1,19
271800 AUTRES TITRES FCPR	60 625,00		60 625,00	159 448,69	-98 823,69	-61,98
271850 FPCI HOTELS GDES METRO	200 000,00		200 000,00	200 000,00		
297100 DEPRECIATION FCPR		39 646,67	-39 646,67	-141 071,06	101 424,39	71,90
<b>TOTAL (II)</b>	<b>11 479 497,19</b>	<b>373 736,68</b>	<b>11 105 760,51</b>	<b>2 342 884,24</b>	<b>8 762 876,27</b>	<b>374,02</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
<b>Stocks</b>						
<b>Créances</b>						
Clients et comptes rattachés	115 271,89		115 271,89	68 578,67	46 693,22	68,09
411000 CLIENTS GENERAUX	115 271,89		115 271,89	55 573,07	59 698,82	107,42
418100 CLIENTS FACTURE A ETABLIR				13 005,60	-13 005,60	-100,00
Autres créances	16 319 492,92		16 319 492,92	10 089 826,68	6 229 666,24	61,74
444000 ETAT IMPOTS SUR BENEFIC	287 863,00		287 863,00		287 863,00	
451000 GROUPE - TRESORERIE	3 514 147,40		3 514 147,40	24 974,00	3 489 173,40	13971,22
455100 GROUPE - QP RESULTAT - C	12 517 482,52		12 517 482,52	5 860 852,68	6 656 629,84	113,58
467100 AUTRES CREDITEURS ET D				4 204 000,00	-4 204 000,00	-100,00
<b>Divers</b>						
Valeurs mobilières de placement	8 437 338,08	1 222 359,28	7 214 978,80	9 018 802,60	-1 803 823,80	-20,00
503300 PLACEMENT SG BOURSE 37	2 583 778,68		2 583 778,68	5 675 988,26	-3 092 209,58	-54,48
503910 PLACEMENT PROCAPITAL	87 832,89		87 832,89	87 832,89		
503950 ACTIONS CM CIC -> CIC MAR				260 529,11	-260 529,11	-100,00
506495 OBLIGATION CM-CIC	265 726,51		265 726,51	265 726,51		
508101 BNP DAT + BMTN + CET	1 000 000,00		1 000 000,00		1 000 000,00	
508201 CA DAT + CET	3 500 000,00		3 500 000,00		3 500 000,00	
508401 CIC DAT + CET	1 000 000,00		1 000 000,00	4 000 000,00	-3 000 000,00	-75,00
590300 PROVISION P/DEPRE ACTIO		1 134 948,35	-1 134 948,35	-1 244 068,44	109 120,09	8,77
590600 PROVISION P/DEPREC OBLI		87 410,93	-87 410,93	-27 205,73	-60 205,20	-221,30
Disponibilités	636 174,49		636 174,49	14 521 520,14	-13 885 345,65	-95,62
512100 BNP	480 519,89		480 519,89	4 971 831,84	-4 491 311,95	-90,34
512200 CREDIT AGRICOLE	7 718,79		7 718,79	1 524 240,89	-1 516 522,10	-99,49
512290 CA CPTÉ EXCEDENT ENTRE	5 835,17		5 835,17	2 504 168,54	-2 498 333,37	-99,77
512300 SOCIETE GENERALE	2 364,54		2 364,54	303 013,36	-300 648,82	-99,22
512301 SOCIETE GENERAL BOURSE	96 881,24		96 881,24	1 155 820,93	-1 058 939,69	-91,62
512400 CIC	1 996,53		1 996,53	4 035 274,40	-4 033 277,87	-99,95
512495 CM-CIC => CIC MARKET	28 119,88		28 119,88	13 688,73	14 431,15	105,42
512910 PROCAPITAL	6 774,45		6 774,45	6 774,45		
518800 INTERETS COURUS A PERC	5 964,00		5 964,00	6 707,00	-743,00	-11,08

**Détail des Comptes**  
**SAS SOPIC INVESTISSEMENT**

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
 Edition du 17/05/23  
 Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 16.10

**Bilan Actif (2050)**

	Brut	Amortissements	Net 31/12/2022	Net N-1 31/12/2021	Variation	
					En valeur	En %
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>						
<b>TOTAL (III)</b>	25 508 277,38	1 222 359,28	24 285 918,10	33 698 728,09	-9 412 809,99	-27,93
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)</b>	36 987 774,57	1 596 095,96	35 391 678,61	36 041 612,33	-649 933,72	-1,80

# Détail des Comptes

## SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
 Edition du 17/05/23  
 Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 16.10

Bilan Passif (2051)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021	En valeur	En %
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital social ou individuel	561 650,00	500 000,00	61 650,00	12,33
101300 CAPITAL APPELE VERSE	561 650,00	500 000,00	61 650,00	12,33
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	2 803 000,00		2 803 000,00	
104100 PRIME D'EMISSION	2 803 000,00		2 803 000,00	
Réserve légale	50 000,00	50 000,00	0,00	
106100 RESERVE LEGALE	50 000,00	50 000,00		
Autres réserves	-9 686 727,20	11 604 444,97	-21 291 172,17	-183,47
106800 AUTRES RESERVES	-9 686 727,20	11 604 444,97	-21 291 172,17	-183,47
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>7 251 677,81</b>	<b>1 978 827,83</b>	<b>5 272 849,98</b>	<b>266,46</b>
Provisions réglementées	602 614,33	563 226,53	39 387,80	6,99
145000 AMORT DEROGATOIRES	338 078,62	298 690,82	39 387,80	13,19
145100 AMORT DEROGATOIRES BUREAUX PARIS EX	264 535,71	264 535,71		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>1 582 214,94</b>	<b>14 696 499,33</b>	<b>-13 114 284,39</b>	<b>-89,23</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>				
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Emprunts obligataires convertibles	9 066,67		9 066,67	
168800 INTERETS COURUS	9 066,67		9 066,67	
Emprunts et dettes financières divers	15 190 268,78	99,70	15 190 169,08	15235876,71
178100 DETTES RATTACHES A DES PARTICIPATIO	2 489,95	99,70	2 390,25	2397,44
451001 GROUPE - TRESORERIE	600 110,28		600 110,28	
451100 GROUPE - PRET MIROIR	14 585 234,73		14 585 234,73	
455001 GROUPE - QP RESULTAT	2 433,82		2 433,82	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	89 406,01	89 291,63	114,38	0,13
401100 FOURNISSEURS GENERAUX	15 020,22	22 016,29	-6 996,07	-31,78
408100 FOURN.FACT NN PARVENUES	74 385,79	67 275,34	7 110,45	10,57
Dettes fiscales et sociales	19 211,98	209 410,78	-190 198,80	-90,83
444000 ETAT IMPOTS SUR BENEFICES		189 550,00	-189 550,00	-100,00
445500 TVA A DECAISSER		8 431,00	-8 431,00	-100,00
445715 TVA COLLECTEE 20 %	19 211,98	9 262,18	9 949,80	107,42
445870 TVA S/FACTURES A ETABLIR		2 167,60	-2 167,60	-100,00
Autres dettes	18 451 511,74	21 000 000,00	-2 548 488,26	-12,14
467100 AUTRES CREDITEURS ET DEBITEURS DIVE	291 511,74		291 511,74	
467140 DEB-CDT NLP	5 680 000,00	7 100 000,00	-1 420 000,00	-20,00
467150 DEB-CDT RLP	6 800 000,00	6 800 000,00		
467160 DEB-CDT FIN. DE MARS	5 680 000,00	7 100 000,00	-1 420 000,00	-20,00
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>				
Produits constatés d'avance	49 998,49	46 310,89	3 687,60	7,96
487000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	49 998,49	46 310,89	3 687,60	7,96
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>33 809 463,67</b>	<b>21 345 113,00</b>	<b>12 464 350,67</b>	<b>58,39</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I à V)</b>	<b>35 391 678,61</b>	<b>36 041 612,33</b>	<b>-649 933,72</b>	<b>-1,80</b>

**Détail des Comptes**  
SAS SOPIC INVESTISSEMENT

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 17/05/23  
Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 16.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021	En valeur	En %
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Production vendue de services</b>	<b>231 304,98</b>	<b>238 685,77</b>	<b>-7 380,79</b>	<b>-3,09</b>
708300 LOYER AVEC TVA	185 243,56	178 326,12	6 917,44	3,88
708400 REFACT INTRA-GROUPE	46 061,42	60 359,65	-14 298,23	-23,69
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>231 304,98</b>	<b>238 685,77</b>	<b>-7 380,79</b>	<b>-3,09</b>
<b>Autres produits</b>	<b>0,78</b>	<b>8 596,80</b>	<b>-8 596,02</b>	<b>-99,99</b>
758000 PDTS DIVERS DE GESTION COURANTE	0,78	8 596,80	-8 596,02	-99,99
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>	<b>231 305,76</b>	<b>247 282,57</b>	<b>-15 976,81</b>	<b>-6,46</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>249 179,70</b>	<b>226 914,22</b>	<b>22 265,48</b>	<b>9,81</b>
612200 CREDIT BAIL MOBILIER		3 598,95	-3 598,95	-100,00
614000 CHARGES LOCATIVES	25 895,42	42 152,65	-16 257,23	-38,57
615200 ENTRETIEN ET REPARATION IMMOBILIER		8 934,00	-8 934,00	-100,00
616100 ASSURANCE MULTIRISQUE	10 177,10	9 617,49	559,61	5,82
616110 ASSURANCE DIRIGEANTS	6 312,68	5 743,76	568,92	9,91
622600 HONORAIRES COMPTABLES	83 978,40	58 320,00	25 658,40	44,00
622660 HONORAIRES DE GESTION	13 560,00	13 530,00	30,00	0,22
622690 HONORAIRES AVOCATS	12 000,00	922,56	11 077,44	1200,73
622692 HONORAIRES CONSEIL INVEST	3 249,81	26 671,46	-23 421,65	-87,82
622695 HONORAIRES DIVERS	1 900,00		1 900,00	
622700 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX	825,20	855,70	-30,50	-3,56
623100 ANNONCES & INSERTIONS	908,26	379,42	528,84	139,38
623800 DIVERS ,DONS	20 000,00		20 000,00	
624100 TRANSPORTS/ACHATS	32,94		32,94	
625100 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	3 413,58	454,00	2 959,58	651,89
625600 MISSIONS		509,89	-509,89	-100,00
625700 RECEPTION		713,00	-713,00	-100,00
626020 TEL MOBILES	2 627,40	3 429,82	-802,42	-23,40
627000 FRAIS BANCAIRES	4 836,84	4 539,45	297,39	6,55
627400 FRAIS SUR ACTIONS	8 287,40	11 079,31	-2 791,91	-25,20
627500 FRAIS DROIT DE GARDE	2 916,24	6 810,51	-3 894,27	-57,18
628100 FRAIS DIVERS - COTISATIONS...	48 258,43	28 652,25	19 606,18	68,43
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>42 264,00</b>	<b>36 208,71</b>	<b>6 055,29</b>	<b>16,72</b>
635110 CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIAL	469,00	470,00	-1,00	-0,21
635120 TAXE FONCIERE	29 860,00	28 125,00	1 735,00	6,17
635400 DROITS D ENREGISTREMENT	4 455,00	244,71	4 210,29	1720,52
636100 TAXE SUR BUREAUX	7 480,00	7 369,00	111,00	1,51
<b>Dotation d'exploitation</b>				
<b>Sur immobilisations - dot. aux amort.</b>	<b>32 985,07</b>	<b>32 985,07</b>	<b>0,00</b>	
681120 DAP IMMO CORPORELLES	32 985,07	32 985,07		
<b>Autres charges</b>	<b>1,57</b>	<b>0,67</b>	<b>0,90</b>	<b>134,33</b>
658000 CHARGES DE GESTION COURANTES	1,57	0,67	0,90	134,33
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>	<b>324 430,34</b>	<b>296 108,67</b>	<b>28 321,67</b>	<b>9,56</b>
<b>1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	<b>-93 124,58</b>	<b>-48 826,10</b>	<b>-44 298,48</b>	<b>-90,73</b>
<b>Opérations en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>	<b>142 079,38</b>	<b>127 808,74</b>	<b>14 270,64</b>	<b>11,17</b>
755000 QUOTE PART RESULTAT FILIALE	142 079,38	127 808,74	14 270,64	11,17
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>	<b>2 489,95</b>	<b>99,70</b>	<b>2 390,25</b>	<b>2397,44</b>
655000 QUOTE-PART RESULTATS	2 489,95	99,70	2 390,25	2397,44
<b>Produits financiers</b>				
<b>Produits financiers de participations</b>	<b>7 233 608,10</b>	<b>301 974,00</b>	<b>6 931 634,10</b>	<b>2295,44</b>
761100 REVENUS TITRES PARTICIPATION	7 233 608,10	301 974,00	6 931 634,10	2295,44
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	<b>211 039,11</b>	<b>461 106,77</b>	<b>-250 067,66</b>	<b>-54,23</b>
764301 REV COUPONS VMP SG BOURSE 561	117 595,62	239 567,81	-121 972,19	-50,91

**Détail des Comptes**  
**SAS SOPIC INVESTISSEMENT**

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
 Edition du 17/05/23  
 Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 16.10

Compte de Résultat (2052)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021	En valeur	En %
764495 REV COUPONS VMP CM-CIC => CIC MARKE	13 361,56	47 251,66	-33 890,10	-71,72
768000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	10 788,28	98 379,06	-87 590,78	-89,03
768100 AUTRES PDTS FINANCIERS 0% FCPR		15 019,69	-15 019,69	-100,00
768500 PRODUITS FINANCIERS INT CPTÉ COURAN	69 292,22	60 878,97	8 413,25	13,82
768800 AUTRES PDTS FINANCIERS DIVERS	1,43	9,58	-8,15	-85,07
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>1 412 345,23</b>	<b>2 203 583,66</b>	<b>-791 238,43</b>	<b>-35,91</b>
786600 REPRISE S/PROV FINANCIERES	1 412 345,23	2 203 583,66	-791 238,43	-35,91
<b>Produits nets sur cessions de VMP</b>	<b>629 240,19</b>	<b>938 248,13</b>	<b>-309 007,94</b>	<b>-32,93</b>
767000 PRODUITS NETS CESSIONS VMP/TITRES	629 240,19	938 248,13	-309 007,94	-32,93
<b>Total des produits financiers (V)</b>	<b>9 486 232,63</b>	<b>3 904 912,56</b>	<b>5 581 320,07</b>	<b>142,93</b>
<b>Charges financières</b>				
<b>Dotations financières aux amort. et prov.</b>	<b>1 262 005,95</b>	<b>1 412 345,23</b>	<b>-150 339,28</b>	<b>-10,64</b>
686600 DOT.AUX PROVISION P/DEPRECIATION FI	1 262 005,95	1 412 345,23	-150 339,28	-10,64
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>295 001,82</b>	<b>0,24</b>	<b>295 001,58</b>	<b>122917325</b>
661100 INTERETS DES EMP.& DETTES	194 411,68		194 411,68	
661600 INT BANCAIRES /OP FINANCEMENT		0,24	-0,24	-100,00
668000 AUTRES CHARGES FINANCIERES	100 590,14		100 590,14	
<b>Charges nettes sur cessions de VMP</b>	<b>331 910,10</b>	<b>241 551,92</b>	<b>90 358,18</b>	<b>37,41</b>
667100 CHARGES NETTES CESSIONS VMP	331 910,10	241 551,92	90 358,18	37,41
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>1 888 917,87</b>	<b>1 653 897,39</b>	<b>235 020,48</b>	<b>14,21</b>
<b>2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	<b>7 597 314,76</b>	<b>2 251 015,17</b>	<b>5 346 299,59</b>	<b>237,51</b>
<b>3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (1-2+3-4+5-6)</b>	<b>7 643 779,61</b>	<b>2 329 898,11</b>	<b>5 313 881,50</b>	<b>228,07</b>

**Détail des Comptes**  
**SAS SOPIC INVESTISSEMENT**

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
 Edition du 17/05/23  
 Devise d'édition EURO

© Sage - Sage 100 Etats comptables et fiscaux 16.10

Compte de Résultat (2053)				
	Net	Net N-1	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021	En valeur	En %
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Produits except. sur opérations en capital		278 027,52	-278 027,52	-100,00
775600 PDT CESSION IMMO FINANCIERES		278 027,52	-278 027,52	-100,00
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		<b>278 027,52</b>	<b>-278 027,52</b>	<b>-100,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges except. sur opérations de gestion	250 000,00		250 000,00	
671000 CHARGES EXCEP./OP.DE GES.	250 000,00		250 000,00	
Charges except. sur opérations en capital		200 160,00	-200 160,00	-100,00
675600 VNC IMMO FIN. CEDEES		200 160,00	-200 160,00	-100,00
Dotations except. aux amort. et prov.	39 387,80	39 387,80	0,00	
687250 DOT.AMORT.DEROGATOIRES	39 387,80	39 387,80		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>289 387,80</b>	<b>239 547,80</b>	<b>49 840,00</b>	<b>20,81</b>
<b>4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>-289 387,80</b>	<b>38 479,72</b>	<b>-327 867,52</b>	<b>-852,05</b>
Impôts sur les bénéfices *(X)	102 714,00	389 550,00	-286 836,00	-73,63
695000 IMPOT SUR LES SOCIETES	114 714,00	390 577,00	-275 863,00	-70,63
699000 PRODUITS - REPORTS ARRIERE DES DEF	-12 000,00	-1 027,00	-10 973,00	-1068,45
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>9 859 617,77</b>	<b>4 558 031,39</b>	<b>5 301 586,38</b>	<b>116,31</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>2 607 939,96</b>	<b>2 579 203,56</b>	<b>28 736,40</b>	<b>1,11</b>
<b>5 - BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>7 251 677,81</b>	<b>1 978 827,83</b>	<b>5 272 849,98</b>	<b>266,46</b>



11

Copie certifiée  
conforme à l'original

# COMPTES CONSOLIDES AU 31/12/2022

# GROUPE SOPIC INVESTISSEMENT

**sopic**

## Table des matières

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

# sopic

11.	<i>Engagement de retraite</i> .....	21
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i> .....	21
13.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i> .....	22
14.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i> .....	22
<b>I.</b>	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE</b> .....	<b>24</b>
<b>a.</b>	<b>NOTES ACTIF</b> .....	<b>24</b>
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	24
2.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	25
3.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i> .....	26
4.	<i>Stock et en cours</i> .....	27
5.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i> .....	27
6.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i> .....	28
<b>b.</b>	<b>NOTES PASSIF</b> .....	<b>29</b>
1.	<i>Capital</i> .....	29
2.	<i>Provisions</i> .....	309
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i> .....	32
4.	<i>Autres passifs à court terme</i> .....	33
5.	<i>Impôts différés</i> .....	35
<b>II.</b>	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>36</b>
<b>a.</b>	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b> .....	<b>36</b>
<b>b.</b>	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> .....	<b>36</b>
<b>c.</b>	<b>VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> .....	<b>37</b>
<b>d.</b>	<b>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</b> .....	<b>38</b>
<b>e.</b>	<b>CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> .....	<b>39</b>
<b>f.</b>	<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b> .....	<b>40</b>
<b>III.</b>	<b>Autres informations</b> .....	<b>41</b>
<b>a.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	<b>41</b>
<b>b.</b>	<b>OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN</b> .....	<b>41</b>
1.	<i>Engagements financiers</i> .....	41
2.	<i>Information sur les risques</i> .....	42
<b>c.</b>	<b>REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION</b> .....	<b>42</b>
<b>d.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>42</b>

## 1- BILAN CONSOLIDE

### a. ACTIF

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé .....			
Immobilisations incorporelles .....	I.a.1	3 575	1 040
Dont écarts d'acquisition .....	I.a.1	3 573	1 040
Immobilisations corporelles .....	I.a.2	32 071	34 353
Immobilisations financières .....	I.a.3	277	259
Titres mis en équivalence .....	I.a.3		
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>35 924</b>	<b>35 651</b>
Stocks et en-cours .....	I.a.4	39 382	32 805
Clients et comptes rattachés .....	I.a.5	12 291	12 150
Autres créances et comptes de régularisation ....	I.a.6	9 409	11 468
Valeurs mobilières de placement .....	I.a.6	2 715	5 019
Disponibilités .....	I.a.6	29 504	57 985
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>93 300</b>	<b>119 428</b>
<b>Total Actif</b>		<b>129 224</b>	<b>155 080</b>

## b. PASSIF

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€			
Capital .....		562	500
Primes liées au capital .....		2 803	
Réserves et résultat consolidées .....		21 125	47 261
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>I.b.1.i</b>	<b>24 490</b>	<b>47 761</b>
Intérêts hors groupe .....	<b>I.b.1.ii</b>	3 897	20 844
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		<b>3 897</b>	<b>20 844</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>I.b.2</b>	<b>700</b>	<b>347</b>
Dettes financières .....	I.b.3	53 099	33 247
Dettes d'exploitation .....	I.b.4	5 354	4 805
Autres dettes et comptes de régularisation (PCA) .	I.b.4 et 5	41 685	48 076
<b>Total Dettes</b>		<b>100 138</b>	<b>86 128</b>
<b>Total Passif</b>		<b>129 224</b>	<b>155 080</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2022-12	2021-12
En K€		<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	<b>30 812</b>	<b>31 717</b>
.....			
Production stockée .....		7 704	8 170
Production immobilisée .....		317	1 045
Subventions d'exploitation .....		50	27
Transfert de charges .....		209	183
Autres produits d'exploitation .....		180	442
<b>Total Produits d'Exploitation .....</b>		<b>39 274</b>	<b>41 585</b>
Achats consommés .....		(30 347)	(32 420)
Autres charges d'exploitation .....		(4 525)	(3 463)
Impôts et taxes .....		(468)	(345)
Charges de personnel .....	II.b	(6 752)	(6 112)
Variations nettes des amortissements et provisions .....	II.c	(409)	(576)
Autres charges .....		(14)	(8)
<b>Total Charges d'Exploitation .....</b>		<b>(42 515)</b>	<b>(42 925)</b>
<b>Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>(3 241)</b>	<b>(1 340)</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		897	0
<b>Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>(2 344)</b>	<b>(1 340)</b>
<b>Résultat Financier</b>	II.d	<b>(300)</b>	<b>1 729</b>
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b>		<b>(2 644)</b>	<b>390</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	II.e	<b>(504)</b>	<b>67</b>
Impôt sur les bénéfices .....	II.f	1 796	23
Impôts différés .....	II.f	(1 081)	(155)
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>(3 863)</b>	<b>589</b>
Quote-part de résultat des S.M.E. ....		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>(3 863)</b>	<b>589</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires .....	4-	998	779
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>(2 865)</b>	<b>1 367</b>

## TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ</b>	<b>Notes</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€			
<b>Trésorerie d'ouverture</b> .....	1-	46 066	60 105
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>		<b>(3 863)</b>	<b>589</b>
Elimination des amortissements et provisions .....		(725)	554
Elimination de la variation des impôts différés .....		(1 081)	(155)
Elimination des plus ou moins values de cession .....		463	(71)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence ....		0	0
Impact IS sur les plus ou moins values de cession .....			
<b>Marge brute d'autofinancement</b> .....		<b>(5 207)</b>	<b>917</b>
Incidence de la var. des stocks et en cours .....		(7 712)	(8 170)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs .....		1 021	4 071
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs .....		(8 422)	(7 474)
Dividendes reçus des mises en équivalence .....		0	0
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>		<b>(20 319)</b>	<b>(10 656)</b>
Acquisition d'immobilisations .....		(1 909)	(5 960)
Cession d'immobilisations .....		5 070	1 112
Incidence des variations de périmètre .....		(8 482)	(1 960)
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>		<b>(5 321)</b>	<b>(6 807)</b>
Dividendes versés par la société mère .....		(0)	(1 200)
Dividendes versés aux minoritaires .....		(1 462)	(71)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires .....		(45)	(182)
Rachat d'actions .....		(23 270)	10
Augmentation/Réduction de capital .....		(188)	0
Emissions d'emprunts .....	I.b3	16 015	4 916
Remboursements d'emprunts .....	I.b3	(3 008)	(49)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>		<b>(11 958)</b>	<b>3 425</b>
<b>Variation de trésorerie</b> .....		<b>(37 598)</b>	<b>(14 039)</b>
<b>Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E)</b> .....		<b>8 467</b>	<b>46 066</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(37 598)</b>	<b>(14 039)</b>

## 2- FAITS MAJEURS

### a. STRUCTURATION ET ACTIVITE DU GROUPE

La réorganisation capitalistique du Groupe s'est poursuivie en 2022 avec le départ d'un des deux actionnaires fondateurs à la retraite. Cette opération s'est réalisée par une réduction de capital de la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et par le rachat des participations de l'associé minoritaire sortant dans les filiales opérationnelles SOPIC et SOPIC PARIS.

Ces opérations ont été financées sur la trésorerie du groupe et par le refinancement d'un actif immobilier détenu à titre de placement.

En décembre 2022, la réorganisation s'est poursuivie par une augmentation de la présence au capital des deux dirigeants opérationnels sur SOPIC INVESTISSEMENT et sur SOPIC par le biais d'actions de préférence. La souscription des actions de préférence s'est traduite par des augmentations de capital sur les sociétés SOPIC et SOPIC INVESTISSEMENT.

Par ailleurs, le Groupe poursuit sa stratégie initiée en 2019 avec le développement de ses nouvelles implantations sur l'arc ouest de la France (Rennes, Bordeaux, Toulouse) et sur la région Rhône-Alpes.

Sur l'ensemble de ses implantations, y compris en région parisienne, le groupe a maintenu ses efforts de prospection foncière avec un développement s'effectuant principalement en secteur diffus.

Cette démarche permet d'engranger des maîtrises foncières sous la forme de promesses de ventes avec l'objectif de s'assurer pour les années futures le développement de production de logements neufs.

Les premiers permis de construire obtenus au cours de l'exercice sur les nouvelles implantations géographique du groupe ont permis de lancer de nouvelles commercialisations ainsi que les deux premiers chantiers sur Toulouse

Compte tenu des délais de montage d'opérations et de commercialisation, l'activité opérationnelle de l'exercice 2022 n'a pas été suffisante pour permettre d'équilibrer le résultat d'exploitation du groupe.

### b. ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La crise internationale a fait flamber le prix de certains matériaux de construction, qui avaient déjà subi une forte hausse du fait de la crise sanitaire. Les matières premières rendues moins accessibles et l'augmentation des tarifs de l'énergie ont relancé l'inflation des coûts de la construction.

Cette inflation a mécaniquement pénalisé notre activité nous conduisant à retarder certaines consultations mais sans abandonner le lancement d'opérations nouvelles à ce jour.

Plus généralement, l'inflation, liée pour partie à la crise énergétique a engendré une forte augmentation des taux d'intérêts. Une large partie des acquéreurs de logements qu'il s'agisse de primo-accédants ou d'investisseurs se sont vus désolvabilisés sous le poids de la hausse brutale des taux.

Cette crise de la demande intervient au moment où nous lançons des commercialisations sur les opérations montées par nos nouvelles filiales régionales. Certaines commercialisations sont au point mort, d'autres ralenties ou d'autres reportées.

L'ensemble de ces éléments continuera à avoir un impact sur le groupe en 2023 sans remettre en cause sa capacité à préparer les développements futurs.



### 3- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

#### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Périmètre SOPIC INVESTISSEMENT CONSOLIDATION							
	Siren	Siège social		2021		2022	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
<b>SOCIETE MERE</b>							
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100%
<b>FILIALES</b>							
SOPIC	326768544	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	52,13%	52,13%	79,58%	54,82%*
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	55,00%	28,67%	73,00%	40,02%
SOPIC AQUITAINE	882968266	5 cours de Gourgue 33000 Bordeaux	IG	100,00%	52,13%	90,00%	49,34%
SOPIC OCCITANIE	897835260	7 rue Auber 31000 TOULOUSE	IG	90,00%	46,92%	90,00%	49,34%
AEDIFIM	814504072	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
SOPIC OUEST	914327374	2 rue au Duc 35000 RENNES	IG			90,00%	49,34%
SOPIC RHONE ALPES	921778965	139 Rue Vendôme 69006 LYON	IG			90,00%	49,34%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	75,00%	39,10%	75,00%	41,12%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	90,58%	100,00%	91,11%
SOPIC FINANCES	827681735	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	84,25%	100,00%	85,14%

## SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC PARIS

146 BD DE CHANZY	488051574	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	91,00%	26,09%	91,00%	36,42%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	22,55%	45,50%	24,20%
ASNIERES MOURINOUX ORGEMONT	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	50,00%	14,34%	50,00%	20,01%
B14	849707237	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
BOREAL	805317518	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
CERGY LINANDES	853648913	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
LE CLOS BLANC	488177981	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	76,00%	21,51%	75,00%	30,01%
DIGITAL	802311241	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
EGRENEY	888048816	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
LAKOTA	810727420	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
NANTERRE 83	894286780	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
NEUVILLE GAY LUSSAC	902570308	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
PLESSIS	844 767 418	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	83,00%	23,8%	83,00%	33,22%
RACINES CARRE	844220202	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
SAINT GEORGES	908370232	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	91,00%	26,09%	91,00%	36,42%

<b>SANTEUIL 95</b>	<b>818464448</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,91%</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,17%</b>
<b>SPI GENNEVILLIERS</b>	<b>834 071 045</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,91%</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,17%</b>
<b>VIGNEUX CONCORDE</b>	<b>834 062 119</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,91%</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,17%</b>
<b>L'HAY LES ROSES</b>	<b>920 175 411</b>	<b>50 Route de la Reine - 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT</b>	<b>IP</b>			<b>50,00%</b>	<b>20,01%</b>

## SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC OCCITANIE

<b>ATONDOA</b>	<b>904 476 975</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>VERTES RIVES</b>	<b>883 446 056</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>LES PORTES D'Espagne</b>	<b>913 724 605</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>CLOS DES VIGNES</b>	<b>911 748 168</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>LE FLOREAL</b>	<b>915 344 907</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>ROLAND GAROS</b>	<b>921 660 874</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>AMARYLLIS</b>	<b>887 527 919</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>LES TERRASSES DE LOUISE</b>	<b>921 690 210</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>			<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>
<b>LE 63</b>	<b>887 527 919</b>	<b>5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>49,39%</b>

SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC							
CDV	490 275 276	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	81,00%	39,88%	81,00%	42,92%
DU PALAIS	447 645 227	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	52,42%	100,00%	55,12%
EGOITZA	894 262 286	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
HARGOUS	902 731 439	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
LA SABLERE	903 213 130	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
L'EMBLEME	897 471 199	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
LES FAUVETTES	894 262 047	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
PIC DU JER	798 774 980	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	52,61%	100,00%	55,27%
SOURCE ROYALE	893 859 645	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
LE CADRAN	909 064 081	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP			50,00%	27,41%
SEIGNOSSE MARTICHOT	919 145 748	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP			50,00%	27,41%
VILLA NORTHONS	900 537 994	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
SOCIETES DE PROGRAMMES AEDIFIM							
AEDIPIERRE	880734207	31 allée de Chartres 33000 BORDEAUX	IP	32,50%	16,94%	32,50%	17,82%
BIDEGAINA	835 039 959	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
DOMAINE ARTEMIS	828232470	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
DOMAINE ARTZAINAK	837967835	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%

DOMAINE GAILURRA	851419127	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
GIZALDIA	822459350	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
HERRIXKA BERRI	881695795	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
ITSAS GIROA	833899727	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
KARRIKA LANDA	849909940	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
L'ESSEN'CIEL	844547075	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
LORATZEA	840263412	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
RENAISSANCE	853959898	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
RIVES DU LAC	421540923	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
VILLA GARDENA	844475053	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%

## FILIALES AVEC ACTIFS IMMOBILIERS DE PLACEMENT

CORINA	788670073	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
PAU HAMEAU	491834644	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	36,16%	50,00%	36,16%
BAC RESTAU	521009268	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	80,50%	72,91%	80,50%	72,91%
BAC BRICO	514266327	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	79,84%	72,32%	79,84%	72,74%
PARC BEAUMONT	492581178	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	90,59%	100,00%	91,12%
FINELCO	397799180	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			50,00%	50,00%

COURS GBTA	919583476	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	99,55%
<b>SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC OUEST</b>							
ECOULANT PROVINS	909136103	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
LES TULIPES	915352710	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
DINAN GEVEZE	922369665	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
SAINTE PIERRE QUIBERON	908414162	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	52,13%	100,00%	49,39%
<b>SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC AQUITAINE</b>							
14 QUAI LOUIS XVIII	911159804	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
BORDEAUX EVA	920337722	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
BELIN SUZON	921237343	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%

\*Il est à noter que le taux d'intérêt de SOPIC comprend les actions de préférences émises au bénéfice des dirigeants (voir note « faits marquants »).

Les caractéristiques de ces actions garantissent que les réserves accumulées à la date de l'opération restent au bénéfice des actions ordinaires et donc majoritairement au bénéfice de la holding (90%).

## b. VARIATIONS DE PERIMETRE

### 1. Entrées de périmètre

Au cours de l'exercice, les sociétés suivantes ont été constituées :

- SOPIC OUEST
- SOPIC RHONE ALPES
- L'HAY LES ROSES

# sopic

- LES PORTES D'Espagne
- LE CLOS DES VIGNES
- LE FLOREAL
- ROLAND GAROS
- AMARYLLIS
- LES TERRASES DE LOUISE
- LE CADRAN
- SEIGNOSSE MARTICHOT
- COURS GBTA
- ECOUFLAN PROVINS
- LES TULIPES
- DINAN GEVEZE
- 14 QUAI LOUIS XVIII
- BORDEAUX EVA
- BELIN SUZON

## 2. *Sorties de périmètre*

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

- Déconsolidation suite à la liquidation :
  - RACINE CARRE
  - DOMAINE ARTEMIS
  - GIZALDIA
  - RIVES DU LAC (TUP AEDIFIM)
  - BAC RESTAU
- Cession hors groupe : Sans objet en 2022

## 3. *Variations de pourcentage de détention*

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

- Acquisition de 11.22% des actions SOPIC à MCP générant un goodwill de 400K€ ;
- Apport de 11.22% des actions SOPIC de COFIM générant un goodwill de 750K€ ;
- Acquisition de 5% des actions SOPIC à F2I générant un goodwill de 336K€ ;
- Acquisition de 20% des actions SOPIC PARIS à MCP générant un goodwill de 2 189K€ ;
- Cession de 5% des actions SOPIC PARIS à F2I générant un produit de cession de 280K€ et une sortie de GW pour 55K€ ;
- Acquisition de 50% de la société FINELCO générant un écart d'évaluation pour le groupe de 189K€.

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

Sans objet en 2022.

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

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

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

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

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement n°2020-01 de l'Autorité des normes comptables. Le passage à ce référentiel n'a pas d'incidence sur les comptes hormis les éléments de présentation au bilan et au compte de résultat.

Les états financiers sont présentés en K€uros.

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

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

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

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

#### **3. *Méthodes de consolidation***

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre, date de clôture retenue par la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et date de clôture des sociétés du groupe.

## b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

### 1. *Application des méthodes de références*

#### **Applications des méthodes de références**

**Oui / Non / N/A**

Applications des méthodes de références	Oui / Non / N/A
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Oui

### 2. *Immobilisations incorporelles*

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

#### **Fonds de commerce**

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

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

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

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Brevets, licences	Linéaire	5 ans
Logiciels	Linéaire	1 an

### 3. *Immobilisations corporelles*

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

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

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

## 4. *Contrats de location-financement*

« Le groupe applique la méthode prévue dans le règlement ANC 2020-01 du comité de la réglementation comptable. Les biens financés selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les biens financés ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers.

Un contrat est retraité lorsqu'il remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail.
- La durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur.

La valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

## 5. *Immobilisations financières*

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

## 6. *Stocks et travaux en cours*

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

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;
- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;

# sopic

- Les frais commerciaux affectables et les frais de vente aux investisseurs ;
- Et les frais financiers affectés aux opérations

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

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

## 7. *Opérations à long terme*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. *Créances et dettes*

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

## 9. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

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

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

## 10. Provisions

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

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

## 11. Engagement de retraite

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

- Départ à l'initiative des salariés à 65 ans ;
- Turn-over : faible, 0% pour la catégorie cadre ;
- Table de mortalité : Insee 2021 ;
- Progression annuelle des salaires : 3% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 3.77% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

## 12. Impôt sur les bénéfices

Le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

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

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 25% au 31.12.2022.

Les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

## 13. *Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant*

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

## 14. *Tableaux de flux de trésorerie*

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des instruments financiers qui lui permettent de gérer, sans prendre de risques significatifs, ses excédents ou ses besoins de trésorerie court terme. Elle comprend notamment ;

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités ;
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement la clôture de l'exercice, mais non encore échues ;
- Les soldes bancaires créditeurs, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent correspondant à des découverts momentanés.

Conformément à l'avis n°30 de l'OEC, les financements terrain, bien que pouvant avoir une échéance à moins d'un an, ne sont pas constitutifs d'un élément de trésorerie.

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du Groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

**sopic**

NOTES ANNEXES AUX COMPTES  
CONSOLIDES

2022

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

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

### a. NOTES ACTIF

#### 1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2021-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Frais d'établissement .....	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche .....	0	0	0	0	0	0
Droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires .	22	0	0	0	6	28
Ecart d'acquisition .....	1 225	0	0	2 534	0	3 759
Fonds commercial .....	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours ....	0	0	0	0	0	0
Avances et acomptes s/immo. incorp. ....	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles .....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 534</b>	<b>6</b>	<b>3 787</b>

Variations des amortissements	2021-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(21)	(2)	0	0	(2)	(25)
Amt/Dép. droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
Amt/Pertes val. écart d'acquisition .....	(186)	0	0	0	0	(186)
Amt/Dép. fonds commercial .....	0	0	0	0	0	0
Amt/Dép. autres immos incorp. ....	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(207)</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(211)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 040</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>2 534</b>	<b>4</b>	<b>3 575</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2022 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2022-12			2021-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	478	(78)	400	78	(78)	0
SOPIC PARIS	2 870	0	2 870	736	0	736
VIGNEUX	108	(108)	0	108	(108)	0
SOPIC NORD INVEST	303	0	303	303	0	303
<b>Total</b>	<b>3 759</b>	<b>(186)</b>	<b>3 573</b>	<b>78</b>	<b>(78)</b>	<b>0</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2022-12			2021-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	1 440	(897)	543	727	(727)	-
<b>Total</b>	<b>1 440</b>	<b>(897)</b>	<b>543</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>

## 2. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2021-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Terrains .....	22 112	10	(1 335)	38	770	21 596
Constructions .....	13 425	360	(3 651)	340	1 886	12 359
Installations tech, matériel & outillage .....	3	4	0	0	7	14
Autres immobilisations corporelles .....	1 369	232	(8)	0	92	1 685
Immobilisations corporelles en cours .....	1 311	1 282	(1 099)	0	(1 311)	183
Avances et acomptes s/immo. corp. ....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>38 219</b>	<b>1 888</b>	<b>(6 092)</b>	<b>378</b>	<b>1 444</b>	<b>35 837</b>

Variations des amortissements	2021-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains .....	0	0	0	0	0	0
Amt/Dép. constructions .....	(3 235)	(337)	1 176	(188)	(377)	(2 961)
Amt/Dép. install tech, matériel & outill. ....	(3)	(0)	0	0	(6)	(9)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. ....	(627)	(121)	0	0	(47)	(795)
Amt/Dép. immobilisations en cours .....	0	0	0	0	0	0
Dép. avances et acomptes s/imm. corp. .	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(3 866)</b>	<b>(458)</b>	<b>1 177</b>	<b>(188)</b>	<b>(430)</b>	<b>(3 765)</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>34 353</b>	<b>1 430</b>	<b>(4 915)</b>	<b>190</b>	<b>1 014</b>	<b>32 071</b>

### 3. Immobilisations financières et titres mis en équivalence

#### i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2021-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Titres de participation .....	1	5	0	0	0	6
Autres créances ratt à des participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur créances et prêts .....	0	0	0	0	0	0
Autres Titres Immobilisés .....	374	0	(99)	0	0	276
Actions propres .....	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances .....	24	16	(0)	0	0	40
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>400</b>	<b>21</b>	<b>(99)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>322</b>
Variations des amortissements	2021-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Dépréciations des titres .....	0	(5)	0	0	0	(5)
Dép autres créances ratt participat. - non courant ..	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant .....	(141)	(40)	141	0	0	(40)
<b>Total amortissements</b>	<b>(141)</b>	<b>(45)</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>259</b>	<b>(24)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>277</b>

## ii. Détail des titres non consolidés

Les titres de la société NATURA IMPACT ne sont pas consolidés. La participation a été prise sur 2022 et les bénéfices de cette association se retrouveront dans les affaires des filiales consolidées.

### 4. Stock et en cours

STOCKS ET EN-COURS	2022-12			2021-12		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks- en-cours de production .....	29 888	(6)	29 882	24 025	(6)	24 019
Réserves foncières .....	8 800	0	8 800	8 786	0	8 786
Stocks - produits finis et intermédiaires	700	0	700	0	0	0
<b>Total stocks et en-cours</b>	<b>39 388</b>	<b>(6)</b>	<b>39 382</b>	<b>32 811</b>	<b>(6)</b>	<b>32 805</b>

### 5. Clients et comptes rattachés et autres créances

CREANCES D'EXPLOITATION	2022-12			2021-12	
	Brut	Dépréciation	Net	Net	
En K€					
Clients et comptes rattachés .....	12 353	(62)	12 291	12 150	
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>12 353</b>	<b>(62)</b>	<b>12 291</b>	<b>12 150</b>	
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	130	0	130	193	
Créances sur personnel & org. sociaux .....	14	0	14	7	
Créances fiscales - hors IS - courant .....	3 261	0	3 261	2 730	
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	1 178	0	1 178	1 070	
Impôts différés - actif .....	1 767	0	1 767	1 480	
Comptes courants - actif .....	1 730	0	1 730	975	
Autres créances et comptes de régularisations .....	1 401	(74)	1 327	5 014	
<b>Autres créances</b>	<b>9 483</b>	<b>(74)</b>	<b>9 409</b>	<b>11 468</b>	
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>21 836</b>	<b>(136)</b>	<b>21 699</b>	<b>23 618</b>	

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

<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2022-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Prêts, cautionnements et autres créances .....	40	40	0	0
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et comptes rattachés .....	12 353	12 353	0	0
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>12 353</b>	<b>12 353</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	130	130	0	0
Créances sur personnel & org. sociaux .....	14	14	0	0
Créances fiscales - hors IS .....	3 261	3 261	0	0
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	1 178	1 178	0	0
Impôts différés - actif .....	1 767	1 767	0	0
Comptes courants - actif .....	1 730	1 730	0	0
Autres créances .....	1 401	1 401	0	0
Produits à recev. (Quote part rés. SNC) .....	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>9 483</b>	<b>9 483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>21 876</b>	<b>21 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
VMP - Equivalents de trésorerie .....	2 715	5 019
Actions propres .....	0	0
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie .....	16	17
Disponibilités .....	29 488	57 969
<b>Trésorerie active</b>	<b>32 219</b>	<b>63 004</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	23 751	16 937
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .	0	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>23 751</b>	<b>16 937</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>8 467</b>	<b>46 066</b>

## b. NOTES PASSIF

### 1. Capital

#### i. Variation des capitaux propres part du groupe

En K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>					
<b>2021-12</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>43 466</b>	<b>3 628</b>	<b>47 594</b>
Affectation du résultat .....	0	0	3 628	(3 628)	0
Dividendes versés .....	0	0	(1 200)	0	(1 200)
Augmentation de capital .....	0	0	(0)	0	(0)
Variation des taux de change .....	0	0	0	0	(0)
Réévaluation libre .....	0		0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	0	1 366	1 366
Autres mouvements .....	0	0	0	0	0
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>					
<b>2022-12</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>45 896</b>	<b>1 366</b>	<b>47 761</b>
Affectation du résultat .....	0	0	1 366	(1 366)	0
Dividendes versés .....	0	0	(0)	0	(0)
Augmentation/Réduction de capital .....	62	2 803	(23 270)	0	(20 406)
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	0	(2 865)	(2 865)
Autres mouvements .....	0	0	0	0	0
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>					
<b>2022-12</b>	<b>562</b>	<b>2 803</b>	<b>23 992</b>	<b>(2 865)</b>	<b>24 490</b>

Au 31 décembre 2022, le capital social se compose de 42 300 actions d'une valeur nominale de 17.48 Euros pour les actions ordinaires (28 600 actions) et 4.5 Euros pour les actions B (13 700 actions).

## ii. Variation des capitaux propres part des minoritaires

La variation des intérêts minoritaires peut s'analyser de la façon suivante :

En K€	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part des minoritaires
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>			
<b>2021-12</b>	<b>23 133</b>	<b>(31)</b>	<b>23 102</b>
Affectation du résultat .....	(31)	31	
Dividendes versés .....	(71)		(71)
QP résultat de SNC inscrite en C/C .....	(182)		(182)
Augmentation de capital .....	(0)		(0)
Variation des taux de change .....			
Changement de méthodes comptables .....			
Part des minoritaires dans le résultat .....		(779)	(779)
Autres mouvements .....	(1 238)		(1 238)
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>			
<b>2022-12</b>	<b>21 623</b>	<b>(779)</b>	<b>20 844</b>
Affectation du résultat .....	(779)	779	
Dividendes versés .....	(1 462)		(1 462)
QP résultat de SNC inscrite en C/C .....	(45)		(45)
Part des minoritaires dans le résultat .....		(999)	(999)
Autres mouvements .....	(14 444)		(14 444)
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>			
<b>2022-12</b>	<b>4 896</b>	<b>(999)</b>	<b>3 897</b>

## 2. Provisions

PROVISIONS R&C	2021-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2022-12
En K€							
Provisions pour charges .....	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions et retraites ..	31	39	0	(2)	0	0	69
Provisions pour litiges .....	316	0	0	(229)	0	0	87
Autres provisions pour risques .....	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>347</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>(231)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156</b>
Ecarts d'acquisition passif .....	727	0	0	0	1 440	(727)	1 440
Reprises/ écarts d'acquisition .....	(727)	0	0	(897)	0	727	(897)
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(897)</b>	<b>1 440</b>	<b>0</b>	<b>543</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>347</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>(1 129)</b>	<b>1 440</b>	<b>0</b>	<b>699</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2022 a été estimé à 484K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 542K€.

Une provision est constituée au titre des engagements de certaines sociétés pour lesquelles le montant externalisé est inférieur à l'engagement à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2022, un montant non couvert de 69 K€ a été provisionné.

### 3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2022 sont les suivantes :

<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>2021-12</b>	<b>Aug,</b>	<b>Dim,</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>2022-12</b>
En K€					
Emprunts obligataires .....	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes senior .....	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit ..	16 054	15 954	(2 923)	0	29 084
Dépôts de garantie reçus des clients .....	256	51	(85)	32	254
Intérêts courus sur emprunts .....	0	10	0	0	10
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>16 309</b>	<b>16 015</b>	<b>(3 008)</b>	<b>32</b>	<b>29 348</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	11 908	7 813	0	0	19 722
Concours bancaires (financement terrain) .....	5 029	(1 000)	0	0	4 029
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0	0
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>16 937</b>	<b>6 813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 751</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>33 247</b>	<b>22 828</b>	<b>(3 008)</b>	<b>32</b>	<b>53 099</b>

L'endettement bancaire, s'élève à 29 Me. Il se décompose comme suit :

- ⇒ PGE : 9 Me (non consommé mais levé par précaution)
- ⇒ Financements des actifs immobiliers de placement : 20 Me

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont à taux fixe et libellé en Euro.

Les dettes financières se ventilent par échéance de la manière suivante :

<b>ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2022-12</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit .....	29 084	3 617	13 437	12 030
Dépôts de garantie reçus des clients .....	254	0	0	254
Intérêts courus sur emprunt .....	10	10	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	19 722	19 722	0	0
Concours bancaires (financement terrain) .....	4 029	0	4 029	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>53 099</b>	<b>23 348</b>	<b>17 466</b>	<b>12 284</b>

#### 4. *Autres passifs à court terme*

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Fournisseurs .....	5 354	4 804
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>5 354</b>	<b>4 804</b>
Dettes sociales .....	970	1 055
Dettes fiscales .....	4 279	3 592
Impôts différés passif .....	5 571	6 247
Comptes courants - passif .....	1 975	2 028
Autres dettes .....	19 654	22 106
Produits constatés d'avance .....	9 237	13 047
<b>Autres dettes</b>	<b>41 685</b>	<b>48 075</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>47 039</b>	<b>52 880</b>

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

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2022-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Fournisseurs .....	5 354	5 354	0	0
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 354</b>	<b>5 354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes sociales .....	970	970	0	0
Dettes fiscales .....	4 279	4 279	0	0
Impôts différés passif .....	5 571	5 571	0	0
Comptes courants - passif .....	1 975	1 975	0	0
Autres dettes .....	19 654	4 334	15 320	0
Produits constatés d'avance .....	9 237	9 237	0	0
<b>Autres dettes et cptes régul.</b>	<b>41 685</b>	<b>26 365</b>	<b>15 320</b>	<b>0</b>
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>47 039</b>	<b>31 719</b>	<b>15 320</b>	<b>0</b>

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

Les dettes fiscales comprennent l'impôt sur les sociétés pour 1 220 K€ ainsi que de la TVA et de la CET pour un montant de 3 059 K€.

Les autres dettes correspondent au rachat d'ancien associés minoritaires dormants de SOPIC INVESTISSEMENT pour 18M€ avec un paiement échelonné sur 6 ans (depuis 2021).

## 5. Impôts différés

L'incidence par nature des impôts différés au 31 décembre 2022 se présente de la manière suivante :

<b>VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Données de liasse .....	0	0
Autres retraitements .....	(153)	301
Différences temporaires .....	(332)	(87)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations .....	41	25
Élimination Résultats internes .....	264	129
Activation (limitation) d'impôts différés .....	1 553	668
Ecart d'évaluation .....	(5 176)	(5 803)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(4 767)</b>
Actifs d'impôts différés .....	1 767	1 480
Passifs d'impôts différés .....	(5 571)	(6 247)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(4 767)</b>

Le montant des IDA non activé est de 2 840K€ au 31.12.2022

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

### a. CHIFFRE D'AFFAIRES

<b>REPARTITION PAR ACTIVITE</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé .....</b>	<b>30 812</b>	<b>31 717</b>
Commerce .....	7	9 904
Logement .....	28 285	19 271
Foncières .....	2 205	1 899
Bureau .....	0	8
Holding .....	315	635
<b>Total par activité</b>	<b>30 812</b>	<b>31 717</b>

### b. CHARGES DE PERSONNEL

<b>CHARGES DE PERSONNEL (en K€)</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
Rémunérations du personnel .....	(3 946)	(3 563)
Charges de sécurité soc. et de prévoyance .....	(2 778)	(2 540)
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	(22)	(9)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(6 752)</b>	<b>(6 112)</b>

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

<b>EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
Cadres .....	35	35
Agents de maîtrise et techniciens .....	-	-
Employés .....	17	14
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>52</b>	<b>49</b>

La société AEDIFIM étant intégrée proportionnellement, son effectif n'apparaît pas dans le tableau ci-dessus. Cependant, il est à noter que la masse salariale (composée de 7 cadres et 9 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

## c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(2)	(2)
Dotations amortissements immobilisations corporelles ..	(518)	(444)
Dotations aux provisions sur actif circulant .....	(767)	0
Dotations aux provisions pour risques et charges .....	648	(232)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>(640)</b>	<b>(678)</b>
Reprises sur provisions sur actif circulant .....	0	0
Reprises sur provisions pour risques et charges .....	231	102
<b>Reprises d'Exploitation</b>	<b>231</b>	<b>102</b>
<b>Total Net</b>	<b>(409)</b>	<b>(576)</b>
	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
Dotations aux amort./Dép.immo. ....	(520)	(443)
Var.nette des dép. actif circulant .....	(767)	(3)
Var. nette des provisions .....	879	(130)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>(409)</b>	<b>(576)</b>

## d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Charges d'intérêts .....	(946)	(246)
Pertes de change .....	0	0
Autres charges financières .....	(31)	(94)
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP ....	(332)	(242)
<b>Total charges financières</b>	<b>(1 463)</b>	<b>(581)</b>
Dividendes hors groupes .....	0	37
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV .....	257	257
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP .....	131	287
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP .....	629	938
<b>Total produits financiers</b>	<b>1 017</b>	<b>1 519</b>
Dot./dép des VMP .....	(1 267)	(1 412)
Rep./dép. des VMP .....	1 412	2 204
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>145</b>	<b>792</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>(300)</b>	<b>1 730</b>

La société Mère SOPIC INVESTISSEMENT diversifie ses placements de trésorerie sur des portefeuilles obligataires et d'actions cotées. Les moins-values latentes constatées à la clôture sur ces portefeuilles donnent lieu à des dépréciations.

- Les moins-values réalisées sur cessions de titres sont comptabilisées en « charges sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP ».
- Les plus-values réalisées sont enregistrées en « produits sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP » et les coupons obligataires en « revenus des équivalents de trésorerie VMP : coupons ».

La société Mère se désengage progressivement de ces placements diversifiés en suivant un plan de désinvestissement pour rendre la trésorerie disponible pour son développement

La trésorerie de toutes les autres sociétés du groupe est placée de façon sécurisée en certificats de dépôts ou comptes à terme : les produits de ces placements se retrouvent en revenu des équivalents de trésorerie : DAT/SICAV.

## e. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Autres produits exceptionnels .....	0	8
Produits de cession de titres (conso.) .....	422	4
Produits de cession d'immo. ....	4 648	803
Produits de cession de titres .....	0	278
Produits sur exercice antérieur .....	0	17
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>5 070</b>	<b>1 110</b>
Autres charges exceptionnelles .....	(261)	(5)
VNC des immo.cédées .....	(4 855)	(810)
Mali provenant du rachat d'actions propres .....	0	0
VNC des titres cédées .....	(99)	(200)
+/- value de consolidation .....	(216)	(24)
VNC des titres conso cédées .....	(142)	(4)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(5 574)</b>	<b>(1 043)</b>

Sur l'exercice 2022, cession de certains actifs ayant fait l'objet d'une réévaluation libre en consolidation.

## f. IMPOT SUR LES BENEFICES

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>2022-12</b>
En Euros	
Charge / (produit d'impôt courant) .....	1 796
Charge / (produit d'impôt différé) .....	(1 081)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>715</b>
<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	
En Euros	
Résultat consolidé net d'impôt .....	(3 852)
Charge / Produit d'impôt .....	715
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>(3 137)</b>
Taux d'impôt théorique .....	25,00%
Impôt théorique calculé .....	(784)
<b>Impacts</b>	
.....	
Incidence des différences permanentes .....	335
Retraitements sans Impôts .....	(343)
Incidences +/- value de consolidation .....	54
Incidence des différences et variations de Taux .....	(37)
Quote-part d'impôt sur sociétés translucides non comptabilisée	25
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation ....	1 466
Autres .....	(1)
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>715</b>

## III. Autres informations

### a. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

### b. OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

#### 1. *Engagements financiers*

ENGAGEMENTS DONNES	2022-12
En K€	
Hypothèques réelles/garantie prêt .....	33 338
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements donnés</b>	<b>33 338</b>
ENGAGEMENTS RECUS	2022-12
En K€	
Caution bancaire indemnité d'immobilisation .....	8 618
Garantie de paiement .....	0
<b>Total Engagements reçus</b>	<b>8 618</b>

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

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

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

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



## 2. *Information sur les risques*

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

### c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

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

### d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>CAC</b>
En K€	
Certification des comptes .....	94,00
Autres missions .....	14,00
<b>Total Honoraires CAC</b>	<b>108,00</b>

S.O.P.I.C. INVESTISSEMENT  
Société par actions simplifiée  
Au capital de 561 650 euros  
Siège Social : 5 rue Morane-Saulnier- 65000 Tarbes  
R.C.S. Tarbes : 378 653 885

**RAPPORT DE GESTION DU GROUPE  
DU CONSEIL DE DIRECTION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 30 JUIN 2023**

Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire conformément aux dispositions de la Loi et des statuts de notre Société à l'effet de vous demander d'approuver les comptes consolidés du Groupe de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

**1. ACTIVITE DU GROUPE SUR L'EXERCICE**

Le CA consolidé du Groupe constaté à l'avancement atteint 30.8 M€ pour l'exercice 2022 contre 31.7 M€ en 2021.

Le Groupe poursuit sa stratégie de développement initiée en 2019 avec ses nouvelles implantations sur l'arc ouest de la France (Rennes, Bordeaux, Toulouse) et sur la région Rhône-Alpes. Sur ces régions et aussi sur l'Île-de-France, les efforts sont toujours concentrés sur la prospection foncière avec un développement s'effectuant majoritairement en secteur diffus. Cet investissement nous permet d'engranger des maîtrises foncières sous la forme de promesses de ventes avec l'objectif d'assurer pour les années à venir un fonds d'activité récurrent en production de Logements neufs. Les premiers permis de construire ont également été montés et obtenus sur nos nouvelles implantations, permettant de lancer les commercialisations. Les deux premiers chantiers ont été lancés sur notre filiale d'Occitanie à Toulouse.

Notre filiale Parisienne réalise une année blanche après avoir essayé plusieurs refus de permis sur des programmes de Logements, elle se voit aussi dans l'obligation de reconvertir une opération importante qui était destinée à un programme de bureaux, marché qui n'offre plus aucun débouché sur l'Île-de-France après la crise sanitaire.

Les résultats à l'avancement dégagés sur les opérations de promotion ne sont pas encore suffisants pour venir équilibrer les frais généraux de notre nouvelle organisation et le résultat d'exploitation consolidé de 2022 présente une perte de 3.2 M€.

A noter le dynamisme de notre filiale AEDIFIM (pris à 50% en intégration proportionnelle) au Pays basque qui nous a permis de réaliser les 2/3 de notre volume d'affaires en consolidation.

En ce qui concerne les services supports, nous continuons de préparer l'avenir :

- => rajeunissement de la pyramide des âges, développement de compétences nouvelles (ADV...)
- => développement des outils : après mise en place d'un ERP comptable et de gestion de trésorerie et l'implantation d'un outil intégré de dématérialisation des factures, nous avons déployé sur l'exercice un outil « Métier » qui sera opérationnel en 2023 (environnement complet pour la gestion budgétaire de nos opérations, de la relation clients, des appels de fonds, de la commercialisation, ...).
- => renforcement de notre sécurité informatique

Enfin, nous avons pris livraison de notre nouveau siège social à Tarbes en septembre 2022.

### REORGANISATION CAPITALISTIQUE

Une réorganisation capitalistique de la société s'est déroulée en juin 2022 après le départ à la retraite d'un des deux actionnaires fondateurs.

Cette opération s'est traduite par une réduction de capital (rachat de titres de l'actionnaire sortant) et par le rachat des participations minoritaires qu'il détenait dans SOPIC et SOPIC PARIS.

Une nouvelle Dirigeance de SOPIC INVESTISSEMENT a été mise en place : COFIM représentée par Didier ESCANDE - Président ; Ahssan RUDA - DG ; Stéphane THIERRY - DG.

En décembre 2022, la réorganisation a été clôturée par une montée au capital des deux dirigeants opérationnels sur SOPIC INVESTISSEMENT et SOPIC.

### AUTRES FAITS MARQUANTS / CONTEXTE :

- CRISE SANITAIRE

Dans l'ensemble, la crise sanitaire a essentiellement occasionné un ralentissement d'activité sur 2020 et 2021 et un décalage des opérations.

Dans le cadre des mesures exceptionnelles mises en place par le gouvernement pour faire face aux conséquences de la crise, la Société a obtenu un PGE de 9 millions d'Euros ; nous avons opté pour amortir ce prêt sur 4 ans (de 2023 à 2026) après un différé d'un an en capital.

- GUERRE EN UKRAINE / INFLATION

La crise internationale a fait flamber le prix de certains matériaux de construction qui avaient déjà subi une forte hausse du fait de la crise sanitaire. Les matières premières rendues moins accessibles et l'augmentation des tarifs de l'énergie ont relancé l'inflation des coûts de la construction.

Cette inflation a mécaniquement pénalisé notre activité nous conduisant à retarder certaines consultations mais sans abandonner le lancement d'opérations nouvelles à ce jour.

Plus généralement, l'inflation, liée pour partie à la crise énergétique, a engendré une forte augmentation des taux d'intérêts. Une large partie des acquéreurs de logements, qu'il s'agisse de primo-accédants ou d'investisseurs, se sont vus désolabilisés sous le poids de la hausse brutale des taux (2.59 % en moyenne début 2023, contre 1.07 % un an plus tôt). Les taux de désistement des acheteurs montent en flèche (40% au premier trimestre 2023) pour cause de refus de prêt ou de manque de confiance en l'avenir et de report de leur projet. Sur le marché national, les réservations d'appartements neufs ont chuté de 25 % en 2022 et depuis le début de l'année 2023, la situation s'est aggravée avec des régions qui annoncent -50 % au premier trimestre 2023.

En ce qui nous concerne, cette crise de la demande intervient au moment où nous lançons des commercialisations sur les opérations montées par nos nouvelles filiales régionales. Certaines commercialisations sont au point mort, d'autres ralenties ou d'autres reportées... Un point positif toutefois, nous ne portons pas de « stocks durs » (logements achevés), dans le pire des cas, soit nous portons des fonciers avec des permis de construire définitifs, soit nous prorogons les promesses de fonciers quand cela est possible, faute de pré-commercialisation suffisante.

## 1.1. Exploitation

Le chiffre d'affaires du Groupe ventilé par grande activité Logements / Commerces / Bureaux se présente comme suit :

- **Immobilier de Logements : CA de 27.9 M€ HT dont 20.6 M€ au Sud-Aquitaine avec notre filiale AEDIFIM (constaté pour notre quote-part à 50 % en IP) et 6,8 M€ en Occitanie**

Les opérations principales sont les suivantes :

⇒ Activité de notre filiale AEDIFIM (50 %) au Sud-Aquitaine : 20.6 M€ HT

5 opérations ont été livrées en 2022 (département 64) :

- SNC RIVES DU LAC :  
Réalisation à Ondres d'une résidence Senior « L'Agora » de 72 appartements + un ensemble collectif « L'orée » de 30 appartements + 7 villas individuelles de 4 et 5 pièces. Deux assiettes foncières sont cédées à des opérateurs de logements sociaux. Le CA 2022 à l'avancement en IP représente 6.8 Me, l'opération a été livrée en décembre 2022.
- SCCV " HERRIXKA BERRI " :  
52 Logements à Larressore livrés sept 22. Le CA 2022 en IP est de 1,9 M€.
- SCCV " L'ESSENTIEL" : 14 Logements à Bayonne livrés en juin 22. Le CA 2022 en IP est de 0,7 M€.
- SNC GAILURA : 45 logements à St Pierre d'Irube livrés en Avril 2022. Le CA 2022 en IP est de 1.1 M€.
- SCCV RENAISSANCE : 12 logements à Anglet livrés en Mai 2022. Le CA 2022 en IP est de 0.5 M€.

Il s'agit des dernières opérations portées directement par la société AEDIFIM (98 %), les nouvelles opérations sont réalisées en co-promotion par FINOCEA et SOPIC à 50/50.

5 autres opérations étaient en commercialisation et en chantier sur 2022 (en co-promotion) :

- SCCV "NORTON" : 36 Logements à Tyrosse (40) - livraison prévue pour octobre 23. Le CA 2022 en IP est de 2,5 M€.
- SCCV « L'EMBLEME » : 24 logements à Ondres avec livraison prévue en septembre 2023. Le CA 2022 en IP est de 1.5 M€.
- SCCV « LES FAUVETTES » : 45 Logements à Dax (40), livraison en avril 23. Le CA 2022 en IP est de 2.4 M€.
- SCCV « EGOTZA » : 10 Logements à Ilbarritz (64), livraison en avril 23. Le CA 2022 en IP est de 1.8 M€.
- SCCV « LA SABLERE » : 20 Logements à St Martin de Seignanx (40), livraison prévue en octobre 23. Le CA 2022 en IP est de 1.4 M€.

⇒ Activité de notre filiale SOPIC OCCITANIE : 6.8 M€ HT sur l'agglomération Toulousaine

- SNC LE 63 : CA 2022 de 3.3 Me  
Programme situé 63 route de Blagnac à TOULOUSE (31). SOPIC a été retenue dans le cadre d'un appel à candidatures pour l'acquisition d'un terrain à bâtir appartenant à la Ville de Toulouse au cœur du quartier des Sept Deniers (Stade Toulousain). Le projet porte sur la réalisation de 16 logements collectifs et un local commercial en rez-de-chaussée. Le chantier a été livré en décembre 2022, il reste un logement et le pied d'immeuble à acter (réservés).
- SNC VERTES RIVES à FENOUILLET (31) : CA 2022 de 3M€ à l'avancement (38 %)  
Réalisation de 51 logements collectifs dont 30 % de logements locatifs sociaux, le CA HT prévisionnel

total s'élève à 7.6 M€ HT ; le chantier est hors d'eau et hors d'air à date, sera livré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 et il est commercialisé à 75 % du CA.

⇒ Activité de notre filiale SOPIC PARIS : 0.5 M€ en 2022

Seule l'opération de Nanterre a démarré fin 2022 (achat foncier et premiers actes de vente), les autres opérations qui devaient démarrer en 2022 ont été décalés.

➤ **Immobilier tertiaire - bureaux : pas de CA en 2022**

Nous restons très prudents sur le marché de bureaux. Après deux années difficiles liées à l'épidémie de Covid-19 et au développement accéléré du télétravail qui a vidé une partie des bureaux franciliens, le taux de vacance sur les bureaux est aujourd'hui particulièrement élevé sur l'Ile-de-France.

➤ **Immobilier commercial : pas de CA en 2022**

Notre activité en matière d'immobilier commercial sera désormais concentrée sur les pieds d'immeubles de nos opérations de Logements, sur des opérations mixtes ou sur des opérations de tailles modestes en périphérie, ne nécessitant pas d'autorisations commerciales (inférieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente) et dans le respect du « ZAN » (zéro artificialisation nette des sols).

**1.2. « Foncières » : actifs immobiliers de placement**

Le CA constitué des loyers récurrents des actifs restant en portefeuille représente **2.3 M€ HT sur 2022**.

Nous détenons pour mémoire :

CESSIONS en 2022 :

- 3 bâtiments commerciaux à Villebarou (baux commerciaux avec Kiabi et La Halle et un bail à construction avec une banque) – Prix de cession de 3.5 M€ net vendeur

ACQUISITIONS en 2022 :

- SNC PIC DU JER :  
La SNC porte notre immeuble de bureaux à Tarbes.
- SCI SPI GENNEVILLIERS (filiale de SOPIC PARIS à 99 %) :  
Dans le cadre d'un concours lancé par l'aménageur de la ZAC CENTRE VILLE de Gennevilliers (92), SOPIC PARIS a été retenue pour acquérir et commercialiser un programme commercial d'environ 4 500 m<sup>2</sup> SDP en première phase, répartis en pieds d'immeubles de bâtiments de logements. Nous avons l'engagement de conserver en patrimoine et de gérer cet ensemble commercial à moyen terme. Nous avons commercialisé 86 % des surfaces à ce jour. L'ensemble générera un volume locatif de 640 K€ pour un investissement. Le premier magasin sous l'enseigne « PICARD » a ouvert en mars 2022, la surface alimentaire Intermarché a ouvert en janvier 2023 ainsi que Naturalia ; d'autres ouvertures sont à venir (Boucherie, Poissonnier, Brasserie...).

Une deuxième phase d'investissement de 1 370 m<sup>2</sup> SDP est prévue pour 2026 (livraison prévisionnelle des pieds d'immeuble).

### **1.3. Placements et résultats financiers**

En diversification des placements immobiliers, la Holding du Groupe, SOPIC INVESTISSEMENT a réalisé des placements financiers diversifiés composés essentiellement de portefeuilles boursiers et obligataires, nous procédons à une sortie progressive de ces placements pour les rendre liquides.

Le résultat financier du Groupe s'élève à 920 K€ en 2022 et se décompose en 600 K€ de revenus des placements et plus-values de cessions, 900 K€ de dividendes, 300 K€ d'autres produits financiers et d'une charge d'intérêts financiers de 946 K€ (280 K€ sur les « foncières »).

### **1.4. Principales informations bilantielles**

- Les capitaux propres du Groupe baissent à 24.5 M€ ; dans les grandes lignes l'évolution se décline comme suit :

Capitaux propres à l'ouverture : 47,8 M€

- réduction de capital SOPIC INVESTISSEMENT de 0,25 M€ + 23,27 M€ de prélèvement sur autres réserves

- augmentation de capital SOPIC INVESTISSEMENT par apport des titres SOPIC SAS : 0,25 M€ + 2,8 M€ de prime d'émission

+ Résultat 2022 : -2.9 M€

Capitaux propres à la clôture : 24.5 M€

- Les stocks et en-cours du Groupe s'élèvent au 31/12/2022 à 39.4 M€ contre 32,8 M€ en 2021. Ils sont constitués de :
  - 8,8 M€ de réserves foncières (contre 9.2 M€ en n-1),
  - 0.7 M€ de produits finis (opération « Le 63 » à Toulouse, les 3 lots restants sont actés ou réservés à ce jour)
  - le reste étant des en-cours de production pour 30 M€ (aucun produits finis).
- Notre endettement bancaire, s'élève à 52.8 M€ contre 33.2 M€ à fin 2021. Il se décompose comme suit :
  - ⇒ PGE : 9 M€ (amortissable du 1/1/2023 au 31/12/2026 soit des annuités de 2.3 M€)
  - ⇒ Financements des actifs immobiliers de placement : 20 M€
  - ⇒ Financements portage terrains : 4.8 Me
  - ⇒ Le reste, soit environ 19 M€, concerne de la trésorerie passive : facilité de trésorerie sur les opérations en cours (avec PC définitif, en commercialisation ou en chantier).

### **1.5. Engagements Hors Bilan : promesses de foncier signées**

Les promesses de foncières signées par le Groupe (sous conditions d'autorisations et/ou de commercialisation) représentent aujourd'hui plus de 60 M€.

### **1.6. Effectifs**

Les effectifs du groupe passent à 66 personnes au 31/12/2022 (dont 12 apprentis) compris les équipes d'AEDIFIM.

3 nouveaux collaborateurs ont rejoint le groupe sur le 1er trimestre 2023 et on compte 1 départ également.

La moyenne d'âge est de 38 ans.

L'ancienneté moyenne est de 6 ans.

## 2. SOCIETES CONTROLEES

Notre société contrôle actuellement les sociétés suivantes :

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

#### ➤ **SAS SOPIC**

L'exercice 2022 s'est soldé par une perte de 4.071 K€.

Cette perte s'explique comme suit :

- par les dividendes perçus pour un montant de 2.040 K€ (SOPIC FINANCES, SOPIC PARIS, AEDIFIM) ;
- par la perception des honoraires de gestion auprès des filiales qui s'élèvent à 1.062 K€ ;
- par nos frais généraux qui s'élèvent à 3.397 K€ (dont 800 K€ d'honoraires juridiques exceptionnels) ;
- par des provisions pour dépréciation des titres, de nos comptes courants et pour risques et charges s'élevant à 4.353 K€ au titre de la situation comptable de nos filiales régionales créées récemment (SOPIC OCCITANIE, SOPIC AQUITAINE, SOPIC OUEST, SOPIC RHONE-ALPES). Ces provisions passées à hauteur de notre quote-part sur les situations nettes négatives des sociétés ont été constatées par prudence comptable mais ne présument nullement des perspectives d'activités de ces dernières.

#### ➤ **SAS SOPIC PARIS**

L'exercice 2022 s'est soldé par une perte de 3.115 K€.

Cette perte s'explique comme suit :

- par la perception des honoraires de gestion auprès des sociétés de programme qui s'élèvent à 248 K€
- par nos frais généraux qui s'élèvent à 2.993 K€
- par des remontées de marge d'opérations négatives de 365 K€ environ dont 453 K€ pour l'opération de Neuville Universités frappée d'un refus de Permis de construire (frais d'études passés en pertes).

#### ➤ **SAS SOPIC OCCITANIE** (création 03/2021)

Le résultat net de l'exercice 2022 s'est soldé par une perte de 154 K€. Il se décompose comme suit :

- 154 K€ de quotes-parts de marges, concernant essentiellement la SCCV « Le 63 », opération livrée en 2022
- 516 K€ d'honoraires de Gestion et de commercialisation perçus auprès des sociétés de programme
- 817 K€ de Frais Généraux

La situation nette de la société est -1.160 K€ au 31/12/2022, 90 % de cette somme a été provisionnée dans les comptes de SOPIC SAS par mesure de prudence comptable.

#### ➤ **SAS SOPIC AQUITAINE** (création 04/2020, reprise de la totalité des parts détenues à 50/50 avec AEDIFIM en décembre 2020)

Le résultat net de l'exercice 2022 s'est soldé par une perte de 688 K€. Il se décompose comme suit :

- 688 K€ de Frais Généraux

La situation nette de la société est -1.175 K€ au 31/12/2022, 90 % de cette somme a été provisionnée dans les comptes de SOPIC SAS par mesure de prudence comptable.

#### ➤ **SAS SOPIC OUEST** (création 05/2022)

Le résultat net de l'exercice 2022 s'est soldé par une perte de 1.771 K€. Il se décompose comme suit :

- 754 K€ de Frais Généraux de l'exercice 2022

- 1 017 K€ de Frais Généraux de l'exercice 2020 et 2021 refacturés par SOPIC (établissement secondaire)

La situation nette de la société est -1.671 K€ au 31/12/2022, 90 % de cette somme a été provisionnée dans les comptes de SOPIC SAS par mesure de prudence comptable.

#### ➤ **SAS SOPIC RHONE ALPES** (création 11/2022)

Le résultat net de l'exercice 2022 s'est soldé par une perte de 858 K€. Il se décompose comme suit :

- 492 K€ de Frais Généraux de l'exercice 2022
- 366 K€ de Frais Généraux de l'exercice 2021 refacturés par SOPIC (établissement secondaire)

La situation nette de la société est -758 K€ au 31/12/2022, 90 % de cette somme a été provisionnée dans les comptes de SOPIC SAS par mesure de prudence comptable (en PRC).

#### ➤ **SAS AEDIFIM**

Le résultat net de l'exercice 2022 s'élève à 1 544 K€. Il se décompose comme suit :

- 3.485 K€ de quotes-parts de marges des SCCV
- 1.400 K€ d'honoraires de Gestion et de commercialisation
- - 1.945 K€ de Frais Généraux
- - IS (et autres impôts) : 1.396 K€

#### ➤ **SARL SOPIC NORD INVESTISSEMENT**

Le résultat net de l'exercice 2022 de notre « Foncière » se traduit par un bénéfice d'un montant de 2.943 K€. Il est lié aux revenus locatifs des actifs immobiliers détenus en direct dans notre société, de la quote-part de résultat de la SNC PARC DE BEAUMONT (1 M€ de résultat avant impôts), au résultat exceptionnel de la cession de l'ensemble immobilier de Villebarou (2.9 M€) minoré de l'IS s'élevant à environ 1 M€.

### **2.2 - Autres sociétés du Groupe avec des résultats significatifs pour l'exercice 2022**

- ⇒ Société de programmes de AEDIFIM (voir ci-dessus)
- ⇒ Filiales de SOPIC NORD INVESTISSEMENT : SNC PARC DE BEAUMONT – voir ci-dessus

### **3. COMPTES CONSOLIDÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L 233 – 16 du Code de Commerce, notre société a établi des comptes consolidés avec les sociétés ci-dessus contrôlées selon les méthodes prévues à l'article L 233 – 18 du Code de Commerce.

Ces comptes consolidés, que nous soumettons à votre approbation, font ressortir un « **Résultat net de l'ensemble consolidé** » déficitaire de **3863 K€ en 2022** (méthode à l'avancement) contre 589 K€ en 2021, et un « Résultat net Part du Groupe » après déduction des intérêts minoritaires de 2865 K€ contre 1367 K€ en 2021.

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

Notre stratégie de développement sur le marché du Logement et sur nos nouvelles implantations régionales commence à porter ses fruits. Vous trouverez ci-dessous les principaux dossiers en développement : opérations « certaines » avec PC définitif ou opérations en montage sous maîtrises foncières.

#### **4.1 Exploitation**

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

###### **⇒ Par notre filiale SOPIC PARIS (73 %) :**

Président : Jean-Pascal GABAGNOU

Effectifs : 11 personnes et 4 apprentis

Siège à Paris

- Opérations « certaines » avec PC définitif (démarrage 2023 si commercialisation suffisante) :
  - SNC PLESSIS 14 :  
Dans le cadre de la vente en bloc prévisionnelle  
CA : 37.7 Me TTC
  - Opérations en montage sous maîtrises foncières :
    - SNC B14 – Porte de Bagnolet (93) :  
Le projet se situe à proximité immédiate du Boulevard Périphérique parisien au début de l’Avenue de la République qui permet de relier le 20<sup>ème</sup> arrondissement à Bagnolet (93) et qui marque ainsi l’entrée de la ville.  
Notre projet initial reposait sur la construction d’environ 30 000 m<sup>2</sup> sdp de bureaux sur les 2 fonciers. Le marché de bureaux étant complètement saturé sur l’Ile-de-France, nous avons dû rebondir sur une autre programmation.  
Nous sommes aujourd’hui en train de monter un permis de construire pour réaliser un projet mixte de Logistique urbaine (2000 m<sup>2</sup> sdp) et hôtelier d’environ 9.600 m<sup>2</sup> de sdp sur le terrain que nous portons (une deuxième phase sera envisageable si le second foncier est maîtrisé).  
La demande hôtelière est confirmée sur des hôtels 2 et 3 étoiles pour environ 300 chambres (2 exploitants).  
Le CA total dépasserait 45 Me HT.

##### **LOGEMENTS :**

- SCCV L’HAY LES ROSES :  
SOPIC PARIS est associée en co-promotion avec un opérateur national.  
Inscription de notre projet dans le cadre plus général de l’aménagement du nouveau quartier de la nouvelle gare de l’Hay-Les-Roses dans le Val-de-Marne (900 logements, + commerces + un groupe scolaire maternelle et primaire de 25 classes etc).  
Dans le cadre de ce futur quartier, nous proposons – en concertation étroite avec la Ville - de réaliser dans le cadre d’un remembrement de terrains diffus une opération emblématique de 186 logements et 2.500 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux. Notre objectif est de lancer les travaux courant 2024.  
CA prévisionnel : 34 Me HT pour notre quote-part.
- SNC ST GEORGES - Maison Alfort (94) :  
Un permis de construire est en cours d’instruction pour réalisation de 23 Logements (CA de 10 M€ HT).

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

Président : Renaud LLORET (arrivé le 27/8/2018 dans le Groupe)

Effectifs : 5 personnes

Siège à Toulouse

Nous avons filialisé l’activité de SOPIC OCCITANIE début 2021 ; SOPIC détient 90 % et son dirigeant 10%.

A noter que le Tribunal administratif a annulé le PLUIH de Toulouse en mai 2021, sans période de sursis. En conséquence, les anciens documents d'urbanisme (PLU ou POS) s'appliquent désormais sur les communes de la Métropole ce qui nous a amené à revoir la plupart des dossiers. Le nouveau PLUIH est annoncé pour fin 2025.

- Opérations « certaines » avec PC définitif (démarrage 2023 si commercialisation suffisante) :
  - SNC ATONDOA :  
Programme situé 18 avenue du Comminges à CUGNAUX (31). Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 16 logements (10 libres + 6 sociaux). Le chantier est en cours avec une commercialisation de 50 % du CA à date. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 3 M€ HT.
  - SNC LE FLOREAL :  
Programme situé Impasse Baron à Toulouse. Ce projet immobilier prévoit la réalisation de 33 Logements libres. Le PC est définitif, nous avons acheté le foncier et la commercialisation est en cours. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 7 M€ HT.
  - Programme situé Boulevard d'Espagne à LOURDES (65) :  
Ce projet immobilier (promesse signée en janvier 2021) prévoit la réalisation de 82 logements sociaux vendus en bloc à l'OPH 65 et 1 200 m<sup>2</sup> sdp environ de commerces et services. Le PC est définitif, nous avons acheté le foncier, le démarrage des travaux est prévu pour le mois de septembre 2023. Le CA HT prévisionnel total s'élève à 13 M€ HT.
- Opérations en montage sous maîtrises foncières :

### **LOGEMENTS**

Maîtrises foncières signées permettant la réalisation de 160 Logements environ pour un CA de 25 M€ HT environ. De nombreux autres fonciers sont en cours de négociation.

### **TERTIAIRE / MIXTE** :

- « Le Hub » (co-promotion à 50/50)  
« Appel à projets innovants - Dessine-moi Toulouse » à l'initiative de TOULOUSE METROPOLE : SOPIC et VILLES ET TERRITOIRES ont été désignés lauréats du concours en mars 2019 pour le site OMS-ONCOPOLE. Situé au pied du futur Téléphérique Urbain Sud (TUS), ce projet porte sur la réalisation d'un « Campus Santé » de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec implantation de laboratoires, bureaux, commerces et services (restauration, crèche). Le CA HT prévisionnel total s'élève à plus de 20 M€ HT. Le PC sera déposé en Juin-Juillet 2023 avec un démarrage des travaux prévu pour mars 2024.

#### ⇒ **Par notre filiale SOPIC OUEST (90 %) :**

Président : Xavier HEBERT, (arrivé dans le Groupe le 1/6/2020)

Effectifs : 4 personnes,

Siège à Rennes

Nous avons filialisé l'activité de SOPIC OUEST en 2022 ; SOPIC détient 90 % et son dirigeant 10%.

- Opérations « certaines » avec PC définitif (démarrage 2023 si commercialisation suffisante) :
  - SNC ECOUFLANT (agglomération d'Angers – Maine-et-Loire)  
36 logements collectifs et 10 maisons individuelles  
CA prévisionnel : 9 M€ HT  
Le PC est obtenu et définitif, la commercialisation est lancée mais infructueuse à date, nous n'avons pas acheté le foncier.

- SNC SAINT-PIERRE QUIBERON (Morbihan)  
40 logements collectifs (dont 10 sociaux)  
CA prévisionnel : 10 M€  
Le PC est obtenu et définitif, la commercialisation est lancée depuis mai 2023.  
Nous avons acheté le foncier (810 K€, financé par un crédit terrain).
- SAINT-NAZAIRE (Loire Atlantique)  
43 logements collectifs (dont 12 sociaux)  
CA prévisionnel : 8.7 M€ HT  
Le PC est obtenu et définitif, la commercialisation sera lancée au T4 2023.  
Nous avons acheté sur fonds propres une partie du foncier (735 K€).
- Opérations en montage sous maîtrises foncières :
  - Gévézé (35) :  
20 Logements en agglomération de Rennes  
PC en cours d'instruction

⇒ **Par notre filiale SOPIC AQUITAINE (90 %)**

Président : Florian BARIL (arrivé dans le Groupe le 7/12/2020)

Effectifs : 4 personnes + 1 apprenti

Siège à Bordeaux

Nous avons cédé 10% de la société à F. BARIL en 2022

- Opérations « certaines » avec PC définitif (démarrage 2023 si commercialisation suffisante) :
  - SNC QUAI LOUIS XVIII (75%) :  
Au cœur du centre historique de Bordeaux, le projet consiste en la rénovation d'un bâtiment partiellement brûlé suite à un incendie intervenu en mai 2019 et la création de 11 logements dont 3 sous conventionnement ANAH ainsi que la réalisation de 12 places de stationnement à RDC.  
Le PC est définitif, la commercialisation est en cours. Cette dernière est insuffisante à date pour lancer les travaux. Nous portons l'immeuble (4.2 M€, financé par un crédit marchand de biens).  
CA prévisionnel : 11 M€ HT
  - SNC BELIN SUZON à BELIN BELIET (33) :  
57 logements collectifs et vente du foncier pour logements sociaux (23 lots)  
CA prévisionnel : 10.8 M€ HT  
Le PC est obtenu et définitif, la commercialisation est lancée depuis mai 2023.
- Opérations en montage sous maîtrises foncières :
  - ZAC BASTIDE NIEL à BORDEAUX (33) :  
Réalisation d'un programme Immobilier développant une surface de plancher d'environ 15 000 m<sup>2</sup> comprenant 12 800 m<sup>2</sup> de Logements, des bureaux et des commerces et un parking silo de 438 places. Un protocole est signé avec un fonds d'investissement pour une vente en bloc de l'ensemble immobilier. Le Programme Immobilier fait partie intégrante d'un projet « d'Eco Village Agricole » (exploitation des terres maraichères du site et de l'hôtel d'entreprise agroalimentaire) qui sera développé en lien avec la société NATURA IMPACT. Le dépôt du PC est prévu fin 2023, le démarrage des travaux pour 2025. Le CA prévisionnel à date est de plus de 55 M€ HT (hypothèse vente en bloc).

Un dossier de 64 logements est également en montage à Tresses (CA 7.4 M€ HT) ainsi qu'un dossier de commerces de périphérie à Feytiat (87) de 2 000 m<sup>2</sup> sdp.

⇒ **Par notre filiale SOPIC RHONE-ALPES :**

Présidente : Bénédicte BASTONE (arrivée le 2/11/2020 dans le Groupe),

Effectifs: 3 personnes + 2 apprentis.

Siège à Lyon

Nous avons filialisé l'activité de SOPIC RHONE-ALPES en 2022 ; SOPIC détient 90 % et sa dirigeante 10 %.

La prospection foncière dans le diffus se fait pour l'instant principalement en dehors de l'aire urbaine de Lyon : Isère, Drôme et sur la Savoie, Haute Savoie, Ain....

- Opérations « certaines » avec PC définitif (démarrage 2023 si commercialisation suffisante) :
  - VOUREY (38) :  
24 Logements - CA prévisionnel de 4.6 M€ HT  
Le PC est obtenu et définitif, la commercialisation est lancée.
  - VALENCE (26) :  
59 Logements – CA prévisionnel de 12.5 M€ HT  
Le PC est obtenu et définitif, la commercialisation sera lancée au T4 2023.
- Opérations en montage sous maîtrises foncières :
  - ST BONNET CHAMPSAUR (05) :  
24 Logements (8 maisons + 16 Collectifs) + un lotissement de 13 lots - Le PC est en cours d'instruction - CA prévisionnel de 5.5 M€ HT
  - MERIBEL – LES ALLUES (73) :  
Réalisation de 2 opérations haut de gamme sur plusieurs chalets à usage d'habitation – 24 Logements sur les deux opérations et un CA HT de plus de 16 Me HT.

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

Il est rappelé que les associés d'AEDIFIM ont souhaité faire évoluer leur partenariat :

SOPIC développe SOPIC AQUITAINE de son côté avec un souhait sur le long terme de pérenniser la structure dans le cadre du développement du Groupe. FINOCEA souhaite être seule associée à court terme dans AEDIFIM et se concentrer sur les départements 64 et 40.

Il est ainsi convenu que SOPIC se retire d'AEDIFIM et cède ses participations début 2024.

Une dizaine d'opérations identifiées en montage seront réalisées en co-promotion par AEDIFIM et SOPIC à 50/50.

**Opérations en co-promotion avec AEDIFIM :**

- Opérations « certaines » :  
  
5 opérations en co-promotion sont en chantier et seront livrées en 2023 totalisant un CA de 25 Me environ.  
  
3 opérations en co-promotion seront livrées en 2025 dépassant 37 Me de CA HT.

**4.2 « Foncière » : Cession des actifs immobiliers de Placements**

Nous sommes en train de céder la quasi-totalité de nos actifs immobiliers de placement.

L'objectif est d'apporter des liquidités au Groupe compte tenu de notre développement et de la crise qui pourrait durer, de renforcer les capitaux propres et d'alléger la dette (remboursement du prêt de Hénin Beaumont de 15 M€).

Ces cessions devraient s'opérer en 2023 (et peut-être 2024), elles représenteront des plus-values exceptionnelles dans les comptes consolidés de plus de 15 Me avant IS (par rapport aux réévaluations des actifs constatées en 2020 dans les comptes), elles généreront 17 M€ de liquidités supplémentaires (après IS et après remboursement des prêts).

### **.3 Placements Financiers**

Nous continuons de nous désengager de nos placements boursiers et obligataires pour rendre la trésorerie disponible.

## **5. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

### **Conclusion sur les perspectives :**

Le Groupe a mis en place son organisation pour atteindre son objectif d'un fonds d'activités récurrent sur la production de Logements neufs tout en conservant son ADN et son savoir-faire en Commerces et Bureaux.

A ce jour notre « carnet de commande » se présente comme suit :

Opérations avec autorisations obtenues : 160 M€ HT (100% Logements)

Opérations en montage sous maîtrises foncières : 270 M€ HT dont 190 M€ HT de Logements (880 lots), le reste étant du tertiaire (Hôtels, logistique urbaine, bureaux, commerces, Pôle santé...).

Les premiers permis de construire sont obtenus sur nos nouvelles implantations mais avec l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêt, nous faisons face aujourd'hui à une crise immobilière de grande ampleur sur l'écoulement des logements neufs. Nous restons particulièrement prudents sur nos engagements et nous nous préparons à faire le « dos rond » sur les mois à venir.

Nous avons engagé une politique de maîtrise et de réduction de nos frais généraux aussi bien sur les filiales opérationnelles que sur le siège administratif.

Nous restons opportunistes sur les opérations tertiaires en développant des opérations où la sortie commerciale est sécurisée : bureaux/laboratoires à Toulouse, Hôtels et logistique urbaine en région Parisienne, Pôle de santé à Bayonne.

Les fondamentaux restent porteurs pour le Logement en France sur une perspective longue avec une demande toujours supérieure à l'offre (besoins liés à la démographie, aux phénomènes sociétaux, demande de logements sociaux toujours plus importantes ...) mais nous devons nous préparer au marché de sortie de crise qui ne sera plus le même qu'auparavant, il convient ainsi de nous renouveler sans cesse pour nous adapter aux nouveaux modes de consommation et d'usage du Logement.

\*\*\*\*\*

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

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

· Votre Commissaire aux comptes relate dans son rapport général, l'accomplissement de sa mission.

· Votre Conseil vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à Tarbes  
Le 19 juin 2023  
Le Conseil de Direction

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a cursive 'L' and a horizontal line extending to the right.

**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

**Copie certifiée  
conforme à l'original**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'L' followed by a period, positioned above two horizontal lines that serve as a signature line.

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés  
**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**  
5 rue Morane-Saulnier  
65000 TARBES

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la SOPIC INVESTISSEMENT SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**

*Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés*

*Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 2*

---

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.

**Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la 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 annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

**SOPIC INVESTISSEMENT SAS**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 3**

---

En outre :

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

Fait à Pau, le 29 juin 2023

Les commissaires aux comptes

**PKF Arsilon Commissariat aux Comptes**

**Franck ENJUMET**

**Pierre-Yves BOIX**  
Associé

Signé électroniquement le 29/06/2023 par  
Franck Enjume

Signé électroniquement le 29/06/2023 par  
Pierre-Yves Boix

 **jesignexpert.com**

*Pierre-Yves Boix*

# COMPTES CONSOLIDÉS AU 31/12/2022

# GRÖUPE SÖPIC INVESTISSEMENT

sopic

## Table des matières

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

# sopic

11.	<i>Engagement de retraite</i> .....	21
12.	<i>Impôts sur les bénéfices</i> .....	21
13.	<i>Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant</i> .....	22
14.	<i>Tableaux de flux de trésorerie</i> .....	22
<b>I.</b>	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE BILAN CONSOLIDE</b> .....	<b>24</b>
<b>a.</b>	<b>NOTES ACTIF</b> .....	<b>24</b>
1.	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	24
2.	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	25
3.	<i>Immobilisations financières et titres mis en équivalence</i> .....	26
4.	<i>Stock et en cours</i> .....	27
5.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i> .....	27
6.	<i>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</i> .....	28
<b>b.</b>	<b>NOTES PASSIF</b> .....	<b>29</b>
1.	<i>Capital</i> .....	29
2.	<i>Provisions</i> .....	309
3.	<i>Emprunts et dettes financières</i> .....	32
4.	<i>Autres passifs à court terme</i> .....	33
5.	<i>Impôts différés</i> .....	35
<b>II.</b>	<b>NOTES ANNEXES EN RELATION AVEC LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>36</b>
<b>a.</b>	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b> .....	<b>36</b>
<b>b.</b>	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> .....	<b>36</b>
<b>c.</b>	<b>VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b> .....	<b>37</b>
<b>d.</b>	<b>CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS</b> .....	<b>38</b>
<b>e.</b>	<b>CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> .....	<b>39</b>
<b>f.</b>	<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b> .....	<b>40</b>
<b>III.</b>	<b>Autres informations</b> .....	<b>41</b>
<b>a.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	<b>41</b>
<b>b.</b>	<b>OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN</b> .....	<b>41</b>
1.	<i>Engagements financiers</i> .....	41
2.	<i>Information sur les risques</i> .....	42
<b>c.</b>	<b>REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION</b> .....	<b>42</b>
<b>d.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	<b>42</b>

## 1- BILAN CONSOLIDE

### a. ACTIF

<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé .....			
Immobilisations incorporelles .....	I.a.1	3 575	1 040
Dont écarts d'acquisition .....	I.a.1	3 573	1 040
Immobilisations corporelles .....	I.a.2	32 071	34 353
Immobilisations financières .....	I.a.3	277	259
Titres mis en équivalence .....	I.a.3		
<b>Total Actif Immobilisé</b>		<b>35 924</b>	<b>35 651</b>
Stocks et en-cours .....	I.a.4	39 382	32 805
Clients et comptes rattachés .....	I.a.5	12 291	12 150
Autres créances et comptes de régularisation ....	I.a.6	9 409	11 468
Valeurs mobilières de placement .....	I.a.6	2 715	5 019
Disponibilités .....	I.a.6	29 504	57 985
<b>Total Actif Circulant</b>		<b>93 300</b>	<b>119 428</b>
<b>Total Actif</b>		<b>129 224</b>	<b>155 080</b>

## b. PASSIF

<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€			
Capital .....		562	500
Primes liées au capital .....		2 803	
Réserves et résultat consolidées .....		21 125	47 261
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>I.b.1.i</b>	<b>24 490</b>	<b>47 761</b>
Intérêts hors groupe .....	<b>I.b.1.ii</b>	3 897	20 844
<b>Total Intérêts Minoritaires</b>		<b>3 897</b>	<b>20 844</b>
<b>Total Provisions Risques et Charges</b>	<b>I.b.2</b>	<b>700</b>	<b>347</b>
Dettes financières .....	I.b.3	53 099	33 247
Dettes d'exploitation .....	I.b.4	5 354	4 805
Autres dettes et comptes de régularisation (PCA) .	I.b.4 et 5	41 685	48 076
<b>Total Dettes</b>		<b>100 138</b>	<b>86 128</b>
<b>Total Passif</b>		<b>129 224</b>	<b>155 080</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2022-12	2021-12
En K€		12 mois	12 mois
<b>Chiffre d'affaires</b>	II.a	<b>30 812</b>	<b>31 717</b>
.....			
Production stockée .....		7 704	8 170
Production immobilisée .....		317	1 045
Subventions d'exploitation .....		50	27
Transfert de charges .....		209	183
Autres produits d'exploitation .....		180	442
<b>Total Produits d'Exploitation .....</b>		<b>39 274</b>	<b>41 585</b>
Achats consommés .....		(30 347)	(32 420)
Autres charges d'exploitation .....		(4 525)	(3 463)
Impôts et taxes .....		(468)	(345)
Charges de personnel .....	II.b	(6 752)	(6 112)
Variations nettes des amortissements et provisions .....	II.c	(409)	(576)
Autres charges .....		(14)	(8)
<b>Total Charges d'Exploitation .....</b>		<b>(42 515)</b>	<b>(42 925)</b>
<b>Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>(3 241)</b>	<b>(1 340)</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		897	0
<b>Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>(2 344)</b>	<b>(1 340)</b>
<b>Résultat Financier</b>	II.d	<b>(300)</b>	<b>1 729</b>
<b>Résultat Courant des sociétés intégrées</b>		<b>(2 644)</b>	<b>390</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	II.e	<b>(504)</b>	<b>67</b>
Impôt sur les bénéfices .....	II.f	1 796	23
Impôts différés .....	II.f	(1 081)	(155)
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>(3 863)</b>	<b>589</b>
Quote-part de résultat des S.M.E. ....		0	0
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>(3 863)</b>	<b>589</b>
Part revenant aux intérêts minoritaires .....	4-	998	779
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>(2 865)</b>	<b>1 367</b>

## TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE

<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ</b>	<b>Notes</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€			
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	1-	46 066	60 105
<b>Résultat net total des sociétés consolidées</b>		<b>(3 863)</b>	<b>589</b>
Elimination des amortissements et provisions .....		(725)	554
Elimination de la variation des impôts différés .....		(1 081)	(155)
Elimination des plus ou moins values de cession .....		463	(71)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence ....		0	0
Impact IS sur les plus ou moins values de cession .....			
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>(5 207)</b>	<b>917</b>
Incidence de la var. des stocks et en cours .....		(7 712)	(8 170)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs .....		1 021	4 071
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs .....		(8 422)	(7 474)
Dividendes reçus des mises en équivalence .....		0	0
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>		<b>(20 319)</b>	<b>(10 656)</b>
Acquisition d'immobilisations .....		(1 909)	(5 960)
Cession d'immobilisations .....		5 070	1 112
Incidence des variations de périmètre .....		(8 482)	(1 960)
<b>Flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>		<b>(5 321)</b>	<b>(6 807)</b>
Dividendes versés par la société mère .....		(0)	(1 200)
Dividendes versés aux minoritaires .....		(1 462)	(71)
QP de résultat de SNC remontées aux minoritaires .....		(45)	(182)
Rachat d'actions .....		(23 270)	10
Augmentation/Réduction de capital .....		(188)	0
Emissions d'emprunts .....	1.b3	16 015	4 916
Remboursements d'emprunts .....	1.b3	(3 008)	(49)
<b>Flux net provenant du (affecté au) financement</b>		<b>(11 958)</b>	<b>3 425</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(37 598)</b>	<b>(14 039)</b>
<b>Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)+(E)</b>		<b>8 467</b>	<b>46 066</b>
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(37 598)</b>	<b>(14 039)</b>



## 2- FAITS MAJEURS

### a. STRUCTURATION ET ACTIVITE DU GROUPE

La réorganisation capitalistique du Groupe s'est poursuivie en 2022 avec le départ d'un des deux actionnaires fondateurs à la retraite. Cette opération s'est réalisée par une réduction de capital de la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et par le rachat des participations de l'associé minoritaire sortant dans les filiales opérationnelles SOPIC et SOPIC PARIS.

Ces opérations ont été financées sur la trésorerie du groupe et par le refinancement d'un actif immobilier détenu à titre de placement.

En décembre 2022, la réorganisation s'est poursuivie par une augmentation de la présence au capital des deux dirigeants opérationnels sur SOPIC INVESTISSEMENT et sur SOPIC par le biais d'actions de préférence. La souscription des actions de préférence s'est traduite par des augmentations de capital sur les sociétés SOPIC et SOPIC INVESTISSEMENT.

Par ailleurs, le Groupe poursuit sa stratégie initiée en 2019 avec le développement de ses nouvelles implantations sur l'arc ouest de la France (Rennes, Bordeaux, Toulouse) et sur la région Rhône-Alpes.

Sur l'ensemble de ses implantations, y compris en région parisienne, le groupe a maintenu ses efforts de prospection foncière avec un développement s'effectuant principalement en secteur diffus.

Cette démarche permet d'engranger des maîtrises foncières sous la forme de promesses de ventes avec l'objectif de s'assurer pour les années futures le développement de production de logements neufs.

Les premiers permis de construire obtenus au cours de l'exercice sur les nouvelles implantations géographique du groupe ont permis de lancer de nouvelles commercialisations ainsi que les deux premiers chantiers sur Toulouse

Compte tenu des délais de montage d'opérations et de commercialisation, l'activité opérationnelle de l'exercice 2022 n'a pas été suffisante pour permettre d'équilibrer le résultat d'exploitation du groupe.

### b. ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La crise internationale a fait flamber le prix de certains matériaux de construction, qui avaient déjà subi une forte hausse du fait de la crise sanitaire. Les matières premières rendues moins accessibles et l'augmentation des tarifs de l'énergie ont relancé l'inflation des coûts de la construction.

Cette inflation a mécaniquement pénalisé notre activité nous conduisant à retarder certaines consultations mais sans abandonner le lancement d'opérations nouvelles à ce jour.

Plus généralement, l'inflation, liée pour partie à la crise énergétique a engendré une forte augmentation des taux d'intérêts. Une large partie des acquéreurs de logements qu'il s'agisse de primo-accédants ou d'investisseurs se sont vus désolvabilisés sous le poids de la hausse brutale des taux.

Cette crise de la demande intervient au moment où nous lançons des commercialisations sur les opérations montées par nos nouvelles filiales régionales. Certaines commercialisations sont au point mort, d'autres ralenties ou d'autres reportées.

L'ensemble de ces éléments continuera à avoir un impact sur le groupe en 2023 sans remettre en cause sa capacité à préparer les développements futurs.

## 3- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### a. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

<b>Périmètre SOPIC INVESTISSEMENT CONSOLIDATION</b>							
	Siren	Siège social		2021		2022	
				Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
<b>SOCIETE MERE</b>							
SOPIC INVESTISSEMENT	378653885	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	100,00%	100,00%	100%
<b>FILIALES</b>							
SOPIC	326768544	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	52,13%	52,13%	79,58%	54,82%*
SOPIC PARIS	484853528	11 rue christophe colomb 75008 PARIS	IG	55,00%	28,67%	73,00%	40,02%
SOPIC AQUITAINE	882968266	5 cours de Gourgue 33000 Bordeaux	IG	100,00%	52,13%	90,00%	49,34%
SOPIC OCCITANIE	897835260	7 rue Auber 31000 TOULOUSE	IG	90,00%	46,92%	90,00%	49,34%
AEDIFIM	814504072	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
SOPIC OUEST	914327374	2 rue au Duc 35000 RENNES	IG			90,00%	49,34%
SOPIC RHONE ALPES	921778965	139 Rue Vendôme 69006 LYON	IG			90,00%	49,34%
SOPIC SUD OUEST	429443856	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	75,00%	39,10%	75,00%	41,12%
SOPIC NORD INVESTISSEMENT	437731243	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	90,58%	100,00%	91,11%
SOPIC FINANCES	827681735	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	84,25%	100,00%	85,14%

<b>SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC PARIS</b>							
146 BD DE CHANZY	488051574	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	91,00%	26,09%	91,00%	36,42%
30/32 BD A BRIAND	488991935	5 avenue Louis Pluquet 59051 Roubaix	IG	45,50%	22,55%	45,50%	24,20%
ASNIERES MOURINOX ORGEMONT	830852943	4 place du 8 mai 1975 92300 LE VALLOIS PERRET	IP	50,00%	14,34%	50,00%	20,01%
B14	849707237	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
BOREAL	805317518	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
CERGY LINANDES	853648913	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
LE CLOS BLANC	488177981	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	76,00%	21,51%	75,00%	30,01%
DIGITAL	802311241	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
EGRENEY	888048816	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
LAKOTA	810727420	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
NANTERRE 83	894286780	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
NEUVILLE GAY LUSSAC	902570308	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
PARIS 13 STYLE	802311092	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
PLESSIS	844 767 418	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	83,00%	23,8%	83,00%	33,22%
RACINES CARRE	844220202	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
SAINT GEORGES	908370232	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
SANNOIS LES LOGES	829716513	5, cours Gambetta - 65000 TARBES	IG	91,00%	26,09%	91,00%	36,42%

SANTEUIL 95	818464448	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
SPI GENNEVILLIERS	834 071 045	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
VIGNEUX CONCORDE	834 062 119	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	28,91%	100,00%	40,17%
L'HAY LES ROSES	920 175 411	50 Route de la Reine - 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	IP			50,00%	20,01%

## SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC OCCITANIE

ATONDOA	904 476 975	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	46,97%	100,00%	49,39%
VERTES RIVES	883 446 056	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	46,97%	100,00%	49,39%
LES PORTES D'Espagne	913 724 605	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
CLOS DES VIGNES	911 748 168	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
LE FLOREAL	915 344 907	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
ROLAND GAROS	921 660 874	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
AMARYLLIS	887 527 919	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
LES TERRASSES DE LOUISE	921 690 210	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
LE 63	887 527 919	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	46,97%	100,00%	49,39%

<b>SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC</b>							
CDV	490 275 276	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	81,00%	39,88%	81,00%	42,92%
DU PALAIS	447 645 227	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	52,42%	100,00%	55,12%
EGOITZA	894 262 286	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
HARGOUS	902 731 439	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
LA SABLERE	903 213 130	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
L'EMBLEME	897 471 199	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
LES FAUVETTES	894 262 047	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
PIC DU JER	798 774 980	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	52,61%	100,00%	55,27%
SOURCE ROYALE	893 859 645	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
LE CADRAN	909 064 081	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP			50,00%	27,41%
SEIGNOSSE MARTICHOT	919 145 748	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP			50,00%	27,41%
VILLA NORTHONS	900 537 994	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	50,00%	26,07%	50,00%	27,41%
<b>SOCIETES DE PROGRAMMES AEDIFIM</b>							
AEDIPIERRE	880734207	31 allée de Chartres 33000 BORDEAUX	IP	32,50%	16,94%	32,50%	17,82%
BIDEGAINA	835 039 959	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
DOMAINE ARTEMIS	828232470	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
DOMAINE ARTZAINAK	837967835	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%

DOMAINE GAILURRA	851419127	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
GIZALDIA	822459350	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
HERRIXKA BERRI	881695795	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
ITSAS GIROA	833899727	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
KARRIKA LANDA	849909940	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
L'ESSEN'CIEL	844547075	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
LORATZEA	840263412	68 avenue du 8 mai 1945-Le premium-64100 Bayonne	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
RENAISSANCE	853959898	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
RIVES DU LAC	421540923	68 avenue du 8 mai 1945- 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%
VILLA GARDENA	844475053	68 avenue du 8 mai 1945- Le Premium - 64100 BAYONNE	IP	49,50%	26,07%	49,50%	27,41%

## FILIALES AVEC ACTIFS IMMOBILIERS DE PLACEMENT

CORINA	788670073	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
PAU HAMEAU	491834644	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
SOPIC FREY	517826111	66 rue du commerce 51350 CORMONTREUIL	IP	50,00%	36,16%	50,00%	36,16%
BAC RESTAU	521009268	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	80,50%	72,91%	80,50%	72,91%
BAC BRICO	514266327	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	79,84%	72,32%	79,84%	72,74%
PARC BEAUMONT	492581178	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	90,59%	100,00%	91,12%
FINELCO	397799180	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			50,00%	50,00%

COURS GBTA	919583476	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	99,55%
<b>SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC OUEST</b>							
ECOULANT PROVINS	909136103	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
LES TULIPES	915352710	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
DINAN GEVEZE	922369665	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
SAINTE PIERRE QUIBERON	908414162	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG	100,00%	52,13%	100,00%	49,39%
<b>SOCIETES DE PROGRAMMES SOPIC AQUITAINE</b>							
14 QUAI LOUIS XVIII	911159804	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
BORDEAUX EVA	920337722	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%
BELIN SUZON	921237343	5 rue Morane Saulnier 65000 Tarbes	IG			100,00%	49,39%

\*Il est à noter que le taux d'intérêt de SOPIC comprend les actions de préférences émises au bénéfice des dirigeants (voir note « faits marquants »).

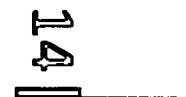
Les caractéristiques de ces actions garantissent que les réserves accumulées à la date de l'opération restent au bénéfice des actions ordinaires et donc majoritairement au bénéfice de la holding (90%).

## b. VARIATIONS DE PERIMETRE

### 1. Entrées de périmètre

Au cours de l'exercice, les sociétés suivantes ont été constituées :

- SOPIC OUEST
- SOPIC RHONE ALPES
- L'HAY LES ROSES



# sopic

- LES PORTES D'Espagne
- LE CLOS DES VIGNES
- LE FLOREAL
- ROLAND GAROS
- AMARYLLIS
- LES TERRASES DE LOUISE
- LE CADRAN
- SEIGNOSSE MARTICHOT
- COURS GBTA
- ECOUFLAN PROVINS
- LES TULIPES
- DINAN GEVEZE
- 14 QUAI LOUIS XVIII
- BORDEAUX EVA
- BELIN SUZON

## 2. *Sorties de périmètre*

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

- Déconsolidation suite à la liquidation :
  - RACINE CARRE
  - DOMAINE ARTEMIS
  - GIZALDIA
  - RIVES DU LAC (TUP AEDIFIM)
  - BAC RESTAU
- Cession hors groupe : Sans objet en 2022

## 3. *Variations de pourcentage de détention*

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

- Acquisition de 11.22% des actions SOPIC à MCP générant un goodwill de 400K€ ;
- Apport de 11.22% des actions SOPIC de COFIM générant un goodwill de 750K€ ;
- Acquisition de 5% des actions SOPIC à F2I générant un goodwill de 336K€ ;
- Acquisition de 20% des actions SOPIC PARIS à MCP générant un goodwill de 2 189K€ ;
- Cession de 5% des actions SOPIC PARIS à F2I générant un produit de cession de 280K€ et une sortie de GW pour 55K€ ;
- Acquisition de 50% de la société FINELCO générant un écart d'évaluation pour le groupe de 189K€.

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

Sans objet en 2022.

## **4- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D’EVALUATION**

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

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

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

Les règles et méthodes comptables appliquées sont conformes au règlement n°2020-01 de l’Autorité des normes comptables. Le passage à ce référentiel n'a pas d'incidence sur les comptes hormis les éléments de présentation au bilan et au compte de résultat.

Les états financiers sont présentés en K€uros.

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

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

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

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

#### **3. *Méthodes de consolidation***

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés sont arrêtés au 31 décembre, date de clôture retenue par la société mère SOPIC INVESTISSEMENT et date de clôture des sociétés du groupe.

## b. METHODES ET REGLES D'EVALUATION

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

### 1. Application des méthodes de références

#### **Applications des méthodes de références**

**Oui / Non / N/A**

Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Oui
---	-----

### 2. Immobilisations incorporelles

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

#### **Fonds de commerce**

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

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

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

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Brevets, licences	Linéaire	5 ans
Logiciels	Linéaire	1 an

### 3. Immobilisations corporelles

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

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

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

#### 4. *Contrats de location-financement*

« Le groupe applique la méthode prévue dans le règlement ANC 2020-01 du comité de la réglementation comptable. Les biens financés selon un contrat présentant les caractéristiques d'une acquisition sont comptabilisés à l'actif pour leur coût de revient et amortis selon la méthode décrite ci-dessus. La dette correspondante est inscrite au passif. Les biens financés ne présentant pas de caractère significatif n'ont pas été retraités.

Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

Par opposition aux contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers.

Un contrat est retraité lorsqu'il remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail.
- La durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur.

La valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

#### 5. *Immobilisations financières*

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

#### 6. *Stocks et travaux en cours*

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

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;
- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;

- Les frais commerciaux affectables et les frais de vente aux investisseurs ;
- Et les frais financiers affectés aux opérations

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

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

## 7. *Opérations à long terme*

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. *Créances et dettes*

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

## 9. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

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

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

## 10. Provisions

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

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

## 11. Engagement de retraite

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

- Départ à l'initiative des salariés à 65 ans ;
- Turn-over : faible, 0% pour la catégorie cadre ;
- Table de mortalité : Insee 2021 ;
- Progression annuelle des salaires : 3% pour la catégorie cadre et celle non-cadre ;
- Taux actualisation : 3.77% ;
- Taux de charges sociales : 50%.

## 12. Impôt sur les bénéfices

Le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

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

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux impôt en vigueur pour chaque société soit 25% au 31.12.2022.

Les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

### 13. *Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant*

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituels distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

### 14. *Tableaux de flux de trésorerie*

Le tableau des flux de trésorerie présente, pour l'exercice, les entrées et les sorties de disponibilités et de leurs équivalents, classées en activité d'exploitation, d'investissement et de financement.

Le Groupe définit la trésorerie disponible comme l'ensemble des instruments financiers qui lui permettent de gérer, sans prendre de risques significatifs, ses excédents ou ses besoins de trésorerie court terme. Elle comprend notamment ;

- Les valeurs mobilières de placement et autres placements à court terme aisément convertibles en disponibilités ;
- Les disponibilités bancaires, minorées des valeurs remises à l'encaissement la clôture de l'exercice, mais non encore échues ;
- Les soldes bancaires créditeurs, ainsi que les intérêts courus et non échus qui s'y rattachent correspondant à des découverts momentanés.

Conformément à l'avis n°30 de l'OEC, les financements terrain, bien que pouvant avoir une échéance à moins d'un an, ne sont pas constitutifs d'un élément de trésorerie.

La ligne « incidence des variations de périmètre » correspond aux entrées ou sorties de périmètre, mais également aux variations de pourcentage de détention du Groupe dans les filiales au cours de l'exercice.

En cas d'acquisition, cette ligne comprend le coût d'acquisition des titres diminué de la trésorerie apportée. Les autres flux ne tiennent compte que des mouvements depuis la date d'acquisition de la société.

NOTES ANNEXES AUX COMPTES  
CONSOLIDÉS

2022

**GROUPE**  
**SOPIC INVESTISSEMENT**

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

### a. NOTES ACTIF

#### 1. Immobilisations incorporelles

Variations des valeurs brutes	2021-12	Acq.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Frais d'établissement .....	0	0	0	0	0	0
Frais de recherche .....	0	0	0	0	0	0
Droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires .	22	0	0	0	6	28
Ecart d'acquisition .....	1 225	0	0	2 534	0	3 759
Fonds commercial .....	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours ....	0	0	0	0	0	0
Avances et acomptes s/immo. incorp. ....	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles .....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 534</b>	<b>6</b>	<b>3 787</b>

Variations des amortissements	2021-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires .	(21)	(2)	0	0	(2)	(25)
Amt/Dép. droit au bail .....	0	0	0	0	0	0
Amt/Pertes val. écart d'acquisition .....	(186)	0	0	0	0	(186)
Amt/Dép. fonds commercial .....	0	0	0	0	0	0
Amt/Dép. autres immos incorp. ....	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(207)</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(211)</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 040</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>2 534</b>	<b>4</b>	<b>3 575</b>

Le détail des écarts d'acquisition au 31.12.2022 se présentent de la façon suivante :

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION ACTIFS	2022-12			2021-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	478	(78)	400	78	(78)	0
SOPIC PARIS	2 870	0	2 870	736	0	736
VIGNEUX	108	(108)	0	108	(108)	0
SOPIC NORD INVEST	303	0	303	303	0	303
<b>Total</b>	<b>3 759</b>	<b>(186)</b>	<b>3 573</b>	<b>78</b>	<b>(78)</b>	<b>0</b>

DETAIL DES ECARTS D'ACQUISITION PASSIFS	2022-12			2021-12		
	Valeur brute	Amort.	Valeur nette	Valeur brute	Amort.	Valeur nette
En K€						
SOPIC	1 440	(897)	543	727	(727)	-
<b>Total</b>	<b>1 440</b>	<b>(897)</b>	<b>543</b>	<b>727</b>	<b>(727)</b>	<b>-</b>

## 2. Immobilisations corporelles

Variations des valeurs brutes	2021-12	Acq.	Cessions	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Terrains .....	22 112	10	(1 335)	38	770	21 596
Constructions .....	13 425	360	(3 651)	340	1 886	12 359
Installations tech, matériel & outillage .....	3	4	0	0	7	14
Autres immobilisations corporelles .....	1 369	232	(8)	0	92	1 685
Immobilisations corporelles en cours .....	1 311	1 282	(1 099)	0	(1 311)	183
Avances et acomptes s/immo. corp. ....	0	0	0	0	0	0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>38 219</b>	<b>1 888</b>	<b>(6 092)</b>	<b>378</b>	<b>1 444</b>	<b>35 837</b>

Variations des amortissements	2021-12	Dotations	Reprises	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Amt/Dep. aménagements de terrains .....	0	0	0	0	0	0
Amt/Dép. constructions .....	(3 235)	(337)	1 176	(188)	(377)	(2 961)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil. ....	(3)	(0)	0	0	(6)	(9)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. .....	(627)	(121)	0	0	(47)	(795)
Amt/Dép. immobilisations en cours .....	0	0	0	0	0	0
Dép. avances et acomptes s/immo. corp. .	0	0	0	0	0	0
<b>Total amortissements</b>	<b>(3 866)</b>	<b>(458)</b>	<b>1 177</b>	<b>(188)</b>	<b>(430)</b>	<b>(3 765)</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>34 353</b>	<b>1 430</b>	<b>(4 915)</b>	<b>190</b>	<b>1 014</b>	<b>32 071</b>

### 3. Immobilisations financières et titres mis en équivalence

#### i. Variation des immobilisations financières

Variations des valeurs brutes	2021-12	Aug.	Dim.	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Titres de participation .....	1	5	0	0	0	6
Autres créances ratt à des participat. - non courant	0	0	0	0	0	0
Intérêts courus sur créances et prêts .....	0	0	0	0	0	0
Autres Titres Immobilisés .....	374	0	(99)	0	0	276
Actions propres .....	0	0	0	0	0	0
Prêts, cautionnement & aut. Créances .....	24	16	(0)	0	0	40
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>400</b>	<b>21</b>	<b>(99)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>322</b>
Variations des amortissements	2021-12	Dot.	Rep.	Var. périmètre	Autres	2022-12
En K€						
Dépréciations des titres .....	0	(5)	0	0	0	(5)
Dép autres créances ratt participat. - non courant ..	0	0	0	0	0	0
Dép. des titres immobilisés - non courant .....	(141)	(40)	141	0	0	(40)
<b>Total amortissements</b>	<b>(141)</b>	<b>(45)</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>259</b>	<b>(24)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>277</b>

ii. **Détail des titres non consolidés**

Les titres de la société NATURA IMPACT ne sont pas consolidés. La participation a été prise sur 2022 et les bénéfices de cette association se retrouveront dans les affaires des filiales consolidées.

4. **Stock et en cours**

STOCKS ET EN-COURS	2022-12			2021-12			
	En K€	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Stocks- en-cours de production .....		29 888	(6)	29 882	24 025	(6)	24 019
Réserves foncières .....		8 800	0	8 800	8 786	0	8 786
Stocks - produits finis et intermédiaires		700	0	700	0	0	0
<b>Total stocks et en-cours</b>		<b>39 388</b>	<b>(6)</b>	<b>39 382</b>	<b>32 811</b>	<b>(6)</b>	<b>32 805</b>

5. **Clients et comptes rattachés et autres créances**

CREANCES D'EXPLOITATION	2022-12			2021-12	
	En K€	Brut	Dépréciation	Net	Net
Clients et comptes rattachés .....		12 353	(62)	12 291	12 150
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>12 353</b>	<b>(62)</b>	<b>12 291</b>	<b>12 150</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....		130	0	130	193
Créances sur personnel & org. sociaux .....		14	0	14	7
Créances fiscales - hors IS - courant .....		3 261	0	3 261	2 730
Etat, Impôt sur les bénéfices .....		1 178	0	1 178	1 070
Impôts différés - actif .....		1 767	0	1 767	1 480
Comptes courants - actif .....		1 730	0	1 730	975
Autres créances et comptes de régularisations .....		1 401	(74)	1 327	5 014
<b>Autres créances</b>		<b>9 483</b>	<b>(74)</b>	<b>9 409</b>	<b>11 468</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>		<b>21 836</b>	<b>(136)</b>	<b>21 699</b>	<b>23 618</b>

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

<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>2022-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Prêts, cautionnements et autres créances .....	40	40	0	0
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et comptes rattachés .....	12 353	12 353	0	0
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>12 353</b>	<b>12 353</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fournisseurs - Avances versés sur commande et avoirs à recevoir .....	130	130	0	0
Créances sur personnel & org. sociaux .....	14	14	0	0
Créances fiscales - hors IS .....	3 261	3 261	0	0
Etat, Impôt sur les bénéfices .....	1 178	1 178	0	0
Impôts différés - actif .....	1 767	1 767	0	0
Comptes courants - actif .....	1 730	1 730	0	0
Autres créances .....	1 401	1 401	0	0
Produits à recev. (Quote part rés. SNC) .....	0	0	0	0
<b>Autres créances et cptes régul.</b>	<b>9 483</b>	<b>9 483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total créances d'exploitation</b>	<b>21 876</b>	<b>21 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

<b>DISPONIBILITES</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
VMP - Equivalents de trésorerie .....	2 715	5 019
Actions propres .....	0	0
Intérêts courus s/équivalents de trésorerie .....	16	17
Disponibilités .....	29 488	57 969
<b>Trésorerie active</b>	<b>32 219</b>	<b>63 004</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	23 751	16 937
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .	0	0
<b>Trésorerie passive</b>	<b>23 751</b>	<b>16 937</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>8 467</b>	<b>46 066</b>

## b. NOTES PASSIF

### 1. Capital

#### i. Variation des capitaux propres part du groupe

En K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>					
<b>2021-12</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>43 466</b>	<b>3 628</b>	<b>47 594</b>
Affectation du résultat .....	0	0	3 628	(3 628)	0
Dividendes versés .....	0	0	(1 200)	0	(1 200)
Augmentation de capital .....	0	0	(0)	0	(0)
Variation des taux de change .....	0	0	0	0	(0)
Réévaluation libre .....	0		0	0	0
Changement de méthodes comptables ...	0	0	0	0	0
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	0	1 366	1 366
Autres mouvements .....	0	0	0	0	0
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>					
<b>2022-12</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>45 896</b>	<b>1 366</b>	<b>47 761</b>
Affectation du résultat .....	0	0	1 366	(1 366)	0
Dividendes versés .....	0	0	(0)	0	(0)
Augmentation/Réduction de capital .....	62	2 803	(23 270)	0	(20 406)
Part du groupe dans le résultat .....	0	0	0	(2 865)	(2 865)
Autres mouvements .....	0	0	0	0	0
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>					
<b>2022-12</b>	<b>562</b>	<b>2 803</b>	<b>23 992</b>	<b>(2 865)</b>	<b>24 490</b>

Au 31 décembre 2022, le capital social se compose de 42 300 actions d'une valeur nominale de 17.48 Euros pour les actions ordinaires (28 600 actions) et 4.5 Euros pour les actions B (13 700 actions).

ii. Variation des capitaux propres part des minoritaires

La variation des intérêts minoritaires peut s'analyser de la façon suivante :

En K€	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part des minoritaires
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>			
<b>2021-12</b>	<b>23 133</b>	<b>(31)</b>	<b>23 102</b>
Affectation du résultat .....	(31)	31	
Dividendes versés .....	(71)		(71)
QP résultat de SNC inscrite en C/C .....	(182)		(182)
Augmentation de capital .....	(0)		(0)
Variation des taux de change .....			
Changement de méthodes comptables .....			
Part des minoritaires dans le résultat .....		(779)	(779)
Autres mouvements .....	(1 238)		(1 238)
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice</b>			
<b>2022-12</b>	<b>21 623</b>	<b>(779)</b>	<b>20 844</b>
Affectation du résultat .....	(779)	779	
Dividendes versés .....	(1 462)		(1 462)
QP résultat de SNC inscrite en C/C .....	(45)		(45)
Part des minoritaires dans le résultat .....		(999)	(999)
Autres mouvements .....	(14 444)		(14 444)
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>			
<b>2022-12</b>	<b>4 896</b>	<b>(999)</b>	<b>3 897</b>

## 2. Provisions

PROVISIONS R&C	2021-12	Dotations	Utilisations	Reprises	Var de périmètre	Autres	2022-12
En K€							
Provisions pour charges .....	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions et retraites ..	31	39	0	(2)	0	0	69
Provisions pour litiges .....	316	0	0	(229)	0	0	87
Autres provisions pour risques .....	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total provisions</b>	<b>347</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>(231)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156</b>
Ecarts d'acquisition passif .....	727	0	0	0	1 440	(727)	1 440
Reprises/ écarts d'acquisition .....	(727)	0	0	(897)	0	727	(897)
<b>Badwill nets</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(897)</b>	<b>1 440</b>	<b>0</b>	<b>543</b>
<b>Total provisions pour risques et charges</b>	<b>347</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>(1 129)</b>	<b>1 440</b>	<b>0</b>	<b>699</b>

Le montant total des engagements de retraites au 31.12.2022 a été estimé à 484K€. Le montant des engagements externalisés s'élève à 542K€.

Une provision est constituée au titre des engagements de certaines sociétés pour lesquelles le montant externalisé est inférieur à l'engagement à la clôture de l'exercice. Au 31 décembre 2022, un montant non couvert de 69 K€ a été provisionné.

### 3. *Emprunts et dettes financières*

Les variations des emprunts et dettes financières pour 2022 sont les suivantes :

<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>2021-12</b>	<b>Aug,</b>	<b>Dim,</b>	<b>Var de périmètre</b>	<b>2022-12</b>
En K€					
Emprunts obligataires .....	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes senior .....	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit ..	16 054	15 954	(2 923)	0	29 084
Dépôts de garantie reçus des clients .....	256	51	(85)	32	254
Intérêts courus sur emprunts .....	0	10	0	0	10
<b>Total Dettes financières MLT</b>	<b>16 309</b>	<b>16 015</b>	<b>(3 008)</b>	<b>32</b>	<b>29 348</b>
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	11 908	7 813	0	0	19 722
Concours bancaires (financement terrain) .....	5 029	(1 000)	0	0	4 029
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0	0
<b>Total Dettes financières CT</b>	<b>16 937</b>	<b>6 813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 751</b>
<b>Total Emprunts et dettes financières</b>	<b>33 247</b>	<b>22 828</b>	<b>(3 008)</b>	<b>32</b>	<b>53 099</b>

L'endettement bancaire, s'élève à 29 Me. Il se décompose comme suit :

- ⇒ PGE : 9 Me (non consommé mais levé par précaution)
- ⇒ Financements des actifs immobiliers de placement : 20 Me

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont à taux fixe et libellé en Euro.

Les dettes financières se ventilent par échéance de la manière suivante :

<b>ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>2022-12</b>	<b>N+1</b>	<b>N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Emprunt auprès établis. de crédit .....	29 084	3 617	13 437	12 030
Dépôts de garantie reçus des clients .....	254	0	0	254
Intérêts courus sur emprunt .....	10	10	0	0
Concours bancaires (trésorerie passive) .....	19 722	19 722	0	0
Concours bancaires (financement terrain) .....	4 029	0	4 029	0
Intérêts courus non échus - Trésorerie passive .....	0	0	0	0
<b>Dettes financières</b>	<b>53 099</b>	<b>23 348</b>	<b>17 466</b>	<b>12 284</b>

#### 4. *Autres passifs à court terme*

<b>DETtes D'EXPLOITATION</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Fournisseurs .....	5 354	4 804
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>5 354</b>	<b>4 804</b>
Dettes sociales .....	970	1 055
Dettes fiscales .....	4 279	3 592
Impôts différés passif .....	5 571	6 247
Comptes courants - passif .....	1 975	2 028
Autres dettes .....	19 654	22 106
Produits constatés d'avance .....	9 237	13 047
<b>Autres dettes</b>	<b>41 685</b>	<b>48 075</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>47 039</b>	<b>52 880</b>

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

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>2022-12</b>	<b>&lt; N+1</b>	<b>de N+2 à N+5</b>	<b>&gt; N+5</b>
En K€				
Fournisseurs .....	5 354	5 354	0	0
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 354</b>	<b>5 354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes sociales .....	970	970	0	0
Dettes fiscales .....	4 279	4 279	0	0
Impôts différés passif .....	5 571	5 571	0	0
Comptes courants - passif .....	1 975	1 975	0	0
Autres dettes .....	19 654	4 334	15 320	0
Produits constatés d'avance .....	9 237	9 237	0	0
<b>Autres dettes et cptes régul.</b>	<b>41 685</b>	<b>26 365</b>	<b>15 320</b>	<b>0</b>
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>47 039</b>	<b>31 719</b>	<b>15 320</b>	<b>0</b>

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

Les dettes fiscales comprennent l'impôt sur les sociétés pour 1 220 K€ ainsi que de la TVA et de la CET pour un montant de 3 059 K€.

Les autres dettes correspondent au rachat d'ancien associés minoritaires dormants de SOPIC INVESTISSEMENT pour 18M€ avec un paiement échelonné sur 6 ans (depuis 2021).

## 5. Impôts différés

L'incidence par nature des impôts différés au 31 décembre 2022 se présente de la manière suivante :

<b>VENTILATION DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Données de liasse .....	0	0
Autres retraitements .....	(153)	301
Différences temporaires .....	(332)	(87)
Retraitements fiscaux et d'harmonisations .....	41	25
Elimination Résultats internes .....	264	129
Activation (limitation) d'impôts différés .....	1 553	668
Ecart d'évaluation .....	(5 176)	(5 803)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(4 767)</b>
Actifs d'impôts différés .....	1 767	1 480
Passifs d'impôts différés .....	(5 571)	(6 247)
<b>Total Impôts différés nets</b>	<b>(3 803)</b>	<b>(4 767)</b>

Le montant des IDA non activé est de 2 840K€ au 31.12.2022

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

### a. CHIFFRE D'AFFAIRES

REPARTITION PAR ACTIVITE	2022-12	2021-12
En K€		
<b>Chiffre d'Affaires consolidé .....</b>	<b>30 812</b>	<b>31 717</b>
Commerce .....	7	9 904
Logement .....	28 285	19 271
Foncières .....	2 205	1 899
Bureau .....	0	8
Holding .....	315	635
<b>Total par activité</b>	<b>30 812</b>	<b>31 717</b>

### b. CHARGES DE PERSONNEL

CHARGES DE PERSONNEL (en K€)	2022-12	2021-12
Rémunérations du personnel .....	(3 946)	(3 563)
Charges de sécurité soc. et de prévoyance .....	(2 778)	(2 540)
Autres charges de personnel (dont intéressement) ...	(22)	(9)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(6 752)</b>	<b>(6 112)</b>

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

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	2022-12	2021-12
Cadres .....	35	35
Agents de maîtrise et techniciens .....	-	-
Employés .....	17	14
<b>Total de l'effectif moyen</b>	<b>52</b>	<b>49</b>

La société AEDIFIM étant intégrée proportionnellement, son effectif n'apparaît pas dans le tableau ci-dessus. Cependant, il est à noter que la masse salariale (composée de 7 cadres et 9 employés) est prise en compte à hauteur de 50% dans les comptes consolidés du groupe.

## c. VARIATIONS NETTES DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(2)	(2)
Dotations amortissements immobilisations corporelles ..	(518)	(444)
Dotations aux provisions sur actif circulant .....	(767)	0
Dotations aux provisions pour risques et charges .....	648	(232)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>(640)</b>	<b>(678)</b>
Reprises sur provisions sur actif circulant .....	0	0
Reprises sur provisions pour risques et charges .....	231	102
<b>Reprises d'Exploitation</b>	<b>231</b>	<b>102</b>
<b>Total Net</b>	<b>(409)</b>	<b>(576)</b>

	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
Dotations aux amort./Dép.immo. ....	(520)	(443)
Var.nette des dép. actif circulant .....	(767)	(3)
Var. nette des provisions .....	879	(130)
<b>Dotations d'Exploitation</b>	<b>(409)</b>	<b>(576)</b>

## d. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Charges d'intérêts .....	(946)	(246)
Pertes de change .....	0	0
Autres charges financières .....	(31)	(94)
Charges sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP ....	(332)	(242)
<b>Total charges financières</b>	<b>(1 463)</b>	<b>(581)</b>
Dividendes hors groupes .....	0	37
Revenus des équivalents de trésorerie : DAT, SICAV .....	257	257
Revenus des équivalents de trésorerie : VMP .....	131	287
Produits sur cessions des équivalents de trésorerie : VMP .....	629	938
<b>Total produits financiers</b>	<b>1 017</b>	<b>1 519</b>
Dot./dép des VMP .....	(1 267)	(1 412)
Rep./dép. des VMP .....	1 412	2 204
<b>Variation nette des dépréciations et provisions financières</b>	<b>145</b>	<b>792</b>
<b>Total Résultat Financier</b>	<b>(300)</b>	<b>1 730</b>

La société Mère SOPIC INVESTISSEMENT diversifie ses placements de trésorerie sur des portefeuilles obligataires et d'actions cotées. Les moins-values latentes constatées à la clôture sur ces portefeuilles donnent lieu à des dépréciations.

- Les moins-values réalisées sur cessions de titres sont comptabilisées en « charges sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP ».
- Les plus-values réalisées sont enregistrées en « produits sur cessions d'équivalents de trésorerie : VMP » et les coupons obligataires en « revenus des équivalents de trésorerie VMP : coupons ».

La société Mère se désengage progressivement de ces placements diversifiés en suivant un plan de désinvestissement pour rendre la trésorerie disponible pour son développement

La trésorerie de toutes les autres sociétés du groupe est placée de façon sécurisée en certificats de dépôts ou comptes à terme : les produits de ces placements se retrouvent en revenu des équivalents de trésorerie : DAT/SICAV.

## e. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2022-12</b>	<b>2021-12</b>
En K€		
Autres produits exceptionnels .....	0	8
Produits de cession de titres (conso.) .....	422	4
Produits de cession d'immo. ....	4 648	803
Produits de cession de titres .....	0	278
Produits sur exercice antérieur .....	0	17
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>5 070</b>	<b>1 110</b>
Autres charges exceptionnelles .....	(261)	(5)
VNC des immo.cédées .....	(4 855)	(810)
Mali provenant du rachat d'actions propres .....	0	0
VNC des titres cédées .....	(99)	(200)
+/- value de consolidation .....	(216)	(24)
VNC des titres conso cédées .....	(142)	(4)
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>(5 574)</b>	<b>(1 043)</b>

Sur l'exercice 2022, cession de certains actifs ayant fait l'objet d'une réévaluation libre en consolidation.

## f. IMPOT SUR LES BENEFICES

<b>VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT</b>	<b>2022-12</b>
En Euros	
Charge / (produit d'impôt courant) .....	1 796
Charge / (produit d'impôt différé) .....	(1 081)
<b>Total de l'impôt</b>	<b>715</b>
<b>PREUVE D'IMPÔT</b>	
En Euros	
Résultat consolidé net d'impôt .....	(3 852)
Charge / Produit d'impôt .....	715
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>(3 137)</b>
Taux d'impôt théorique .....	25,00%
Impôt théorique calculé .....	(784)
<b>Impacts</b>	
.....	
Incidence des différences permanentes .....	335
Retraitements sans Impôts .....	(343)
Incidences +/- value de consolidation .....	54
Incidence des différences et variations de Taux .....	(37)
Quote-part d'impôt sur sociétés translucides non comptabilisée	25
(Activation de déficit) / Non activation de déficit & limitation ....	1 466
Autres .....	(1)
<b>Total de l'impôt effectif</b>	<b>715</b>



## 2. *Information sur les risques*

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

### c. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

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

### d. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des commissaires aux comptes	CAC
En K€	
Certification des comptes .....	94,00
Autres missions .....	14,00
<b>Total Honoraires CAC</b>	<b>108,00</b>