

Construction d'un groupe scolaire à RICHARDMENIL

2021

① RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
15 JUIN 2022

SOMMAIRE

1	SITUATION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	2
2	NOUVEAUX CONTRATS (EN 2021).....	3
3	EVOLUTION DES OPERATIONS.....	4
3.1	AMENAGEMENT URBAIN	4
3.2	OPERATIONS DE MANDAT ET CONDUITES D'OPERATIONS.....	5
3.3	EN PROMOTION IMMOBILIERE	6
4	ELEMENTS FINANCIERS GLOBAUX.....	7
4.1	VOLUME DES INVESTISSEMENTS ET FLUX FINANCIERS (OPERATIONS)	7
4.2	MOYENS DE FINANCEMENT DES OPERATIONS ET DE LA STRUCTURE	7
4.3	PRODUITS PERCUS PAR SOLOREM.....	8
5	ACTIVITE DE LA SOCIETE	9
5.1	COMPTES DE FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE	9
5.2	INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT	11
5.3	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....	12
5.4	ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT	12
5.5	PERSPECTIVES D'AVENIR	12
6	PREVISIONS 2022	13
7	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	13
7.1	PROMOTION IMMOBILIERE.....	13
7.2	INVESTISSEMENT	17
8	RESULTATS	19
8.1	AFFECTATION	19
8.2	DISTRIBUTIONS ANTERIEURES DE DIVIDENDES	20
8.3	TABLEAU DES RESULTATS DES CIND DERNIERS EXERCICES	20
8.4	DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT.....	20

1 SITUATION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

En 2021, l'activité de la Société a concerné le suivi d'environ 90 dossiers d'opérations de taille et de nature diverses, situées principalement sur l'aire géographique du département de Meurthe-et-Moselle, mais également dans les départements de la Moselle, de la Meuse, des Vosges et de la Haute Marne.

87 OPERATIONS



21

CONCESSIONS
D'AMENAGEMENT



9

MANDATS
D'ETUDES
D'AMENAGEMENT
ET D'OPERATIONS
DE
CONSTRUCTION



44

CONDUITES
D'OPERATIONS
POUR
AMENAGEMENT
OU
CONSTRUCTION



6

GESTION
D'EQUIPEMENTS
ET DE
PROGRAMMES
D'ACTIVITES



7

PROMOTION
IMMOBILIERE

4 MANDATS DE GESTION DE SOCIETE

SOLORINVEST



TOTEM NANCY



NANCY DEFI



HENRI POINCARE



2 NOUVEAUX CONTRATS (EN 2021)

MAITRE D'OUVRAGE	MISSION	DATE DE NOTIFICATION	REMUNERATION € HT
METROPOLE DU GRAND NANCY	AMO – Actualisation du PGR Sports et Loisirs et appel à projets site Plaines Flageul à Tomblaine	22/02/2021	39.200,00 € HT y compris sous-traitant
CENTRE HOSPITALIER SAINT NICOLAS DE PORT	Maquettage / Modélisation 3D – Nouveaux bâtiments et environnements – Projet CATTP et EHPAD	06/04/2021	3.025,00 € HT
MINISTERE DE L'INTERIEUR - SGARE PFRA – GRAND EST	ACCORD CADRE AMO – Assistance générale aux différents stades d'une opération immobilière (du programme au parfait achèvement des travaux).	16/04/2021	Marché à bon de commande
MINISTERE DES ARMEES	MANDAT . Etablissement du service d'infrastructure de la défense de Metz - ESID Metz . Réhabilitation du bâtiment 001 quartier DESSIRIER à Sarrebourg	08/06/2021	127.300,00 € HT
SEM NANCY DEFI	MANDAT DE GESTION - 2021/2026	29/04/2021	398.400,00 € HT
MAIRIE DE CHAMPIGNEULLES	AMO – Etude de faisabilité du nouveau plan patrimoine	26/04/2021	39.800,00 € HT y compris sous-traitance
VILLE DE BAR LE DUC	AMO – Construction d'un centre technique municipal	17/06/2021	138.273,00 € HT y compris co-traitant
METROPOLE DU GRAND NANCY	Mission d'accompagnement - Analyse du projet ARENA	30/06/2021	12.400,00 € HT y compris sous-traitance
VILLE DE VANDOEUVRE LES NANCY	AMO - Réalisation d'un concours d'architecture visant à la conception et réalisation d'un nouvel ouvrage sur la commune de Vandœuvre-Lès-Nancy	08/07/2021	34.480,00 € HT
CHRU NANCY - MARCHE SUBSEQUENT A L'ACCORD CADRE	AMO – Mise en conformité de l'EHPAD (bâtiment POCHON) sur le site du centre hospitalier de Saint-Nicolas de Port	27/07/2021	120.149,40€ HT
VILLE DE BAR LE DUC	AMO – Centre administratif sur les sites de l'Hôtel de Ville et du bâtiment Couchot	06/09/2021	128.560,00 € HT y compris co-traitant
REAL ESTATE VETERINARY INNOVATION - REVI	AMO - Restructuration du château de Pixérécourt (DRYLAB) et construction d'un WETLAB	01/09/2021	240.000 € HT
METROPOLE DU GRAND NANCY	MANDAT – Travaux étanchéité des toitures et des façades du centre Prouvé	09/09/2021	89.325,00 € HT
CAPS	AMO - Restructuration du FAM Bayon	20/09/2021	59.800,00 € HT
COPROPRIETE MEDREVILLE	AMO – Ravalement du Clos de Médreville	14/10/2021	97.400,00 € HT
CH VERDUN ST MIHIEL	DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE - Projet de réaménagement partiel du CH.	07/12/2021	245.005,00 € HT
SCALEN	Etudes : Centralité Vandoeuvre Nations Campus Aiguillettes	16/12/2021	16.700,00 € HT 18.333,33 € HT

3 EVOLUTION DES OPERATIONS

3.1 AMENAGEMENT URBAIN

Les interventions relatives aux actions d'aménagement, comprenant acquisition de terrains, travaux de mise en valeur et cession aux utilisateurs concernés, sont principalement traitées sous la forme de **CONCESSIONS D'AMENAGEMENT**, en application de la loi du 20 décembre 2005, réformant le régime des conventions publiques d'aménagement instituées par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Au cours de l'exercice, le volume des investissements s'est élevé à **8,7 M€** contre 11 M€ en 2020. Les principaux indicateurs de l'activité exercée en ce domaine sont transcrits par les éléments suivants :

Acquisitions foncières


	2021		2020	
	SURFACES	VALEURS	SURFACES	VALEURS
Sur l'agglomération de Nancy	2,89 ha	0,64 M€	3,60 ha	0,65 M€
Hors agglomération	0,97 ha	0,17 M€	2,11 ha	0,27 M€
TOTAL	3,86 ha	0,81 M€	5,71 ha	0,92 M€

Répartition géographique du volume de travaux

	2021	2020
	VALEURS	VALEURS
Sur l'agglomération de Nancy	3.417 K€	3.292 K€
Hors agglomération	2.290 K€	4.466 K€
TOTAL	5.707 K€	7.759 K€

Répartition des volumes de travaux selon les opérations les plus significatives

OPERATION	TRAVAUX K€ HT
ZAC BOIS LA DAME – TOMBLAINE	1.978
ZAC DE NICHEFONTAINE – VILLERS LA MONTAGNE	860
ZAC GONDREVILLE FONTENOY – GONDREVILLE	849
ZAC AUSTRASIE – NANCY	516
ZAC DE LAUFROMONT – EPINAL	487
ZAC NANCY GRAND COEUR – NANCY	242



VOLUME TOTAL DE TRAVAUX 2021

Ces **6 opérations** représentent **86%** du volume total de travaux pour 2021

Cessions de terrains

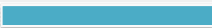





	2021		2020	
	SURFACES	VALEURS	SURFACES	VALEURS
Sur l'agglomération de Nancy	4,80 ha	8,1 M€	3,40 ha	3,8 M€
Hors agglomération	22,57 ha	6,8 M€	12,50 ha	4,4 M€
TOTAL	27,37 ha	14,9 M€	15,90 ha	8,2 M€
Dont logements	5,5 ha	8,7 M€	3,6 ha	4,2 M€
Dont activités	20,7 ha	6,1 M€	9,8 ha	3,8 M€
Dont autres	1,2 ha	0,1 M€	2,5 ha	0,2 M€

3.2 OPERATIONS DE MANDAT ET CONDUITES D'OPERATIONS

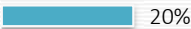






Les montants d'investissements opérés au cours de l'exercice ont représenté un volume de 25 M€ HT contre 22 M€ HT en 2020 (+14%), essentiellement en conduites d'opérations.

Répartition des volumes de dépenses selon les opérations les plus significatives

MANDAT

OPERATION	DEPENSES K€ HT	
REGION – CEPAL	2.836	 41%
TRAVERSE MOYENMOUTIER Tr3	984	 14%
BLOC URGENCES – HOPITAL NEUFCHATEAU	693	 10%
CASERNE POMPIERS - NANCY	590	 8%
MAISON DE SANTE – VILLERS LES NANCY	358	 5%
VILLE DE NANCY – PEPINIERE CULTURELLE	345	 5%

CONDUITE D'OPERATION

OPERATION	DEPENSES K€ HT	
SAINT DIE – POLE CULTUREL	3.577	 20%
CFA BTP VOSGES	3.094	 17%
CENTRE BOURG RICHARDMENIL	2.232	 13%
CAPS REHAB CHATEAU DE BRABOIS	1.615	 9%
ECOLE ARCHITECTURE NANCY	1.595	 9%
RESTRUCT. BAT. SSR – CH ST NICOLAS DE PORT	947	 5%
EHPAD MARLY	753	 4%

3.3 EN PROMOTION IMMOBILIERE

Les projets engagés principalement réalisés **sous forme de co-promotion** concernent au 31/12/2021 :

- > SCCV Vergers du Plateau : Programme de bureaux sur la ZAC du Plateau à Maxéville
- > SCCV Place de Padoue : Programme de bureaux et commerces en entrée de site ARTEM
- > SCCV SDBI : Programme mixte bureaux et logements sur la ZAC Nancy Grand Cœur (ilot F)
- > SCCV des Carrières : Programme de bureaux sur la ZAC du Plateau à Maxéville
- > SAS CAPINDUS : Programme de cellules artisanales sur la ZAC Saint-Jacques 2

Ils sont développés au chapitre 7 « Informations sur les participations » du présent rapport.

Les opérations développées **en propre** principalement concernées sur 2021 :

- > La réalisation d'un ensemble de locaux (9 cellules) à vocation d'activités et artisanat de 2 000 m² environ sur le site de la ZAC de la Louvière à Seichamps. Il fait suite au constat par la Métropole d'une carence d'offre sur ce segment.



A la clôture de l'exercice, le montant de la production stockée s'élève à 40 K€ et a été déprécié compte tenu des incertitudes quant à la réalisation du programme suite aux hausses significatives enregistrées sur le coût de construction et au faible taux de commercialisation.

Pour mémoire, le permis de construire a été obtenu le 24 août 2020 et la commercialisation des cellules été engagée à l'automne 2020.

- > La réalisation d'un programme collectif - « **Les Jardins de Vi(II)e** » - de 20 logements du T2 au T3 sur la ZAC du Plateau de Haye. La majeure partie des logements est destinée à de l'accession à des propriétaires occupants.



A la clôture de l'exercice, l'avancement opérationnel est le suivant :

- Le permis de construire a été déposé le 24 décembre 2021 et obtenu le 4 mai 2022 ;
- Les études de conception (au stade PRO) préalables à la consultation des entreprises sont en cours.

4 ELEMENTS FINANCIERS GLOBAUX

4.1 VOLUME DES INVESTISSEMENTS ET FLUX FINANCIERS (opérations)

Concessions d'aménagement

Investissements 2021	(Hors Taxes)	8.721 K€
Produits 2021	(Hors Taxes)	25.506 K€
dont		
> cessions de terrains		14.919 K€
> remises d'ouvrages et d'infrastructure*		7.030 K€

* Dont 4.336 K€ provenant de participations concédantes antérieures

Mandats et conduites d'opérations

Investissements 2021	(Hors Taxes)	24.798 K€
dont		
> hors gestion trésorerie Solorem		17.797 K€

TOTAL DES
INVESTISSEMENTS
EN
AMENAGEMENT
ET
CONSTRUCTION :
33.519 K €

Gestion d'équipements (en K€)

	Charges 2021	Produits 2021
EN PROPRE		
RDC SOLOREM (EPTB)	18	43
LA POSTE ST DIE	78	206
SOUS CONCESSION		
BATIMENT ANTOLIN	347	769
PARKING NANCY GRAND CŒUR	609	79
PARKING PLATEAU MAXEVILLE	7	53
SOUS MANDAT		
CAP6	25	61
TOTAL	1.084	1.211

4.2 MOYENS DE FINANCEMENT DES OPERATIONS ET DE LA STRUCTURE

Les emprunts engagés au titre des opérations de concession s'élèvent à 67.739.482 € au 31 décembre 2021, contre 60.857.280 € à fin 2020.

Un deuxième mode de financement est constitué par les relais de trésorerie qui figurent au bilan pour 11.571.277 €, contre 30.248.527 € pour l'exercice précédent.

Endettement

Appliqué à la structure financière des opérations d'aménagement

	2021	2020	2019
Endettement moyen	85.229.534 €	90.153.890 €	92.857.985 €
Capitaux propres	11.596.453 €	11.337.804 €	11.248.186 €
Chiffre d'affaires	28.122.003 €	23.392.533 €	24.247.145 €
Charges financières	845.486 €	1.087.964 €	1.285.201 €
Endettement / CP	NS	NS	NS
Endettement / CA	3,03	3,85	3,83
Coût moyen d'endettement = Charges fi / endettement	0,992 %	1,207 %	1,384 %

Appliqué à la structure SOLOREM en propre

	2021	2020	2019
Endettement moyen	110.240 €	218.310 €	323.947 €
Capitaux propres	11.596.453 €	11.337.804 €	11.248.186 €
Chiffre d'affaires	3.345.418 €	3.139.509 €	3.625.675 €
Charges financières	3.306 €	6.848 €	10.258 €
Endettement / CP	0,010	0,019	0,029
Endettement / CA	0,033	0,070	0,089
Coût moyen d'endettement = Charges fi / endettement	3,00 %	3,14 %	3,17 %

4.3 PRODUITS PERCUS PAR SOLOREM

	2021	2020	2019
Opérations concédées	1.656.384	1.474.170	1.878.298
Mandats et conduite d'opérations	900.277	727.312	991.397
Location et promotion immobilière*	688.134	792.503	565.822
Diversification	293.495	388.479	318.136
Produits financiers	47.327	101.047	250.150
Total	3.585.617	3.483.511	4.003.803

* Y compris dividendes et QP résultats des participations

5 ACTIVITE DE LA SOCIETE

5.1 COMPTES DE FONCTIONNEMENT DE LA STRUCTURE

Présentation comptable

	2019	2020	2021
Produits d'exploitation	3 717 108	3 233 110	3 504 837
Charges d'exploitation	-3 435 909	-3 200 590	-3 203 027
Dotations aux amortissements	-310 900	-321 779	-273 996
Reprise / Dotations aux provisions	-27 071	113 977	-43 641
RESULTAT D'EXPLOITATION	-56 771	-175 282	-15 827
Produits financiers	429 577	370 601	282 226
Charges financières	-75 617	-33 743	-45 337
RESULTAT FINANCIER	353 959	336 858	236 889
Produits exceptionnels	150 445	65 910	110 877
Charges exceptionnelles	-153 693	-60 972	-11 659
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-3 248	4 938	99 218
Impôt sur les Sociétés	-116 706*	-76 896	-90 511
RESULTAT NET COMPTABLE	177 234	89 618	229 769

Présentation de gestion

	2019	2020	2021
Aménagement	1 878 298	1 472 370	1 717 642
Construction	991 397	727 312	839 018
Produits de diversification	318 136	388 479	293 495
Promotion Immobilière	565 822	792 503	389 813
Locatif			239 669
TOTAL PRODUITS D'ACTIVITE (hors sous-traitance)	3 753 653	3 380 664	3 479 638
Frais de Personnel	2 442 329	2 359 810	2 303 319
Autres frais de structure	1 070 047	949 445	846 686
RESULTAT SUR ACTIVITE	241 277	71 410	329 633
RESULTAT FINANCIER	225 982	93 903	44 016
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-30 318	58 926	57 162
RESULTAT AVANT IS & INTERESSEMENT	436 940	224 238	430 811
Intéressement	143 000	57 724	110 531
Impôt sur les sociétés	116 706 *	76 896	90 511
RESULTAT NET	177 234	89 618	229 769

* Fin des déficits reportables issus de la fusion avec la SEV

Note sur la comparabilité des comptes :

La présentation de gestion du compte de résultat 2021 intègre les modifications suivantes :

- Le CA 2021 a été ventilé par nature d'activité et non plus en fonction des typologies de contrats (concessions / mandats et conduite d'opérations) ;
- L'activité locative a été dissociée sur 2021 de l'activité promotion immobilière.
- Les produits de l'activité locative sont présentés pour 2021 nets des charges d'amortissement des biens loués.

Par ailleurs et pour rappel, les mesures de confinement prises par le gouvernement suite à l'épidémie de Covid 19 ont eu un **impact sur les comptes 2020**. Elles avaient notamment conduit à l'arrêt complet de l'ensemble des chantiers et à un fort ralentissement des opérations en phase étude. La reprise des chantiers avait également été compliquée compte tenu des contraintes sanitaires imposées. Face à cette situation, la société avait eu recours au chômage partiel.

- Les produits d'activité (hors sous-traitance) sont en progression de l'ordre de 3% par rapport à l'an passé, se répartissant de la manière suivante :
 - > Le chiffre d'affaires aménagement, en hausse de 16,7%, enregistre une rémunération exceptionnelle liée à la clôture d'une opération d'aménagement.
 - > L'activité de construction en AMO progresse de 15,4% en lien avec le bon niveau des prises de commande.

Ces activités avaient été pénalisées en 2020 par les arrêts de chantiers (COVID-19) ainsi que par des décisions d'ajournement de plusieurs projets suite aux élections municipales.
 - > Les produits de diversification sont en repli de 95 K€ notamment avec l'arrêt des prestations de sous-traitance pour le renouvellement du tramway nancéen (abandon).
 - > Les produits liés à l'activité immobilière (avant déduction des charges d'amortissement) se contractent de 12%, en particulier sur la partie promotion immobilière avec la fin de l'opération PADOUE et l'impact des retards de commercialisation liés à l'évènement COVID-19 sur la sortie des différents programmes.
- Les frais de personnel et de structure enregistrent les évolutions suivantes :
 - > Baisse des charges de personnel de 2,4% pour un effectif moyen ETP de 31 contre 32 en 2020. Le taux moyen de charges sociales s'établit à 42,5% (Vs 43% en 2020).
 - > Les autres frais de structure, avant retraitement des charges affectées à l'activité locative), sont en baisse de 4%. Ils intègrent les honoraires engagés pour la refonte du plan stratégique de la société.
- La comparaison entre produits et charges sur activité détermine un résultat de gestion positif de 329.633 €, supérieur aux objectifs fixés pour 2021.
- Le résultat financier passe de 94 K€ à 44 K€, en raison notamment des variations de provision sur notre portefeuille obligataire de 43 K€. Le taux moyen de rémunération des excédents de trésorerie est quant à lui de 0,32% contre 0.49% en 2020.
- Le résultat exceptionnel est positif à hauteur de 57.162 €. Il intègre notamment le solde du litige sur les travaux de réhabilitation des « Ateliers du Bras Vert ».
- Le résultat avant IS et intéressement d'un montant de 430.811 € à un niveau équivalent à celui de 2019.

- Le résultat net de l'exercice, après prise en compte d'un impôt société de 90.511 €, s'élève à 229.769 € portant le montant des fonds propres de la société à 11.596.453 €.

5.2 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice, le montant des factures non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu se décompose comme suit :

Factures reçues

	S<30j	30j<S<60j	60j<S<90j	S>90j	Total
Tranche de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	30	3	3	6	42
Montant TTC des factures concernées	494 408 €	194 869 €	679 €	124 468 €	814 423 €
% des achats TTC	3,32%	1,31%	0,00%	0,84%	5,47%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses					
Nombre de factures exclues	4				
Montant TTC des factures exclues	125 117 €				
Délais de paiement de référence utilisés					
Délai utilisé pour le calcul des retards de paiement	30 jours et 50 jours				

Factures émises

	S<30j	30j<S<60j	60j<S<90j	S>90j	Total
Tranche de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	16	-	-	42	58
Montant TTC des factures concernées	1 633 745 €	-	-	398 422 €* 225 K€	2 032 167 €
% du CA TTC	4,69%	0%	0%	1,14%	5,84%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses					
Nombre de factures exclues	6				
Montant TTC des factures exclues	607 8914 €				
Délais de paiement de référence utilisés					
Délai utilisé pour le calcul des retards de paiement	30 jours et 50 jours				

* 225 K€ représentant 30 factures correspondent à des impayés d'un locataire des Ateliers Bureaux.

5.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, la société est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

La société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements auront un impact sur le renchérissement du coût des travaux et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers compte tenu des difficultés d'approvisionnement.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Aucun autre événement significatif intervenu postérieurement à la clôture n'est à signaler.

5.4 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Au cours de l'exercice écoulé, la société a poursuivi son travail de développement de nouvelles formes d'intervention en rénovation de copropriétés, réaménagement urbain et restructuration de friches industrielles.

Dans le cadre du décret tertiaire, Solorem a engagé la rénovation thermique d'un immeuble de bureaux pour le transformer en bâtiment passif.

Par ailleurs, Solorem est régulièrement consultée par des collectivités pour la faisabilité ou le montage d'opérations particulières : plan de patrimoine, grand équipement sportif, appels à projet, restructuration urbaine, etc.

A ce titre, le développement d'une offre en matière d'assistance à la rénovation des bâtiments tertiaires et en ingénierie de montage d'opération est en cours.

5.5 PERSPECTIVES D'AVENIR

Les principales orientations arrêtées en juillet 2021 à la suite du projet stratégique portent sur le développement à l'échelle de la Multipôle Sud-Lorraine :

- D'une structure dédiée aux énergies renouvelables ;
- De prestations d'ingénierie territoriale ;
- D'une offre immobilière en soutien aux actions de développement économique ;
- De nouvelles formes d'intervention en aménagement en réponse aux exigences de reconstruction de la ville sur elle-même.

6 PREVISIONS 2022

Les prévisions pour l'année 2022 sont établies sur les bases suivantes :

En produits (3.300 K€)

Les objectifs sont établis :

- Pour l'activité en aménagement : montant prévisionnel de **1.450 K€**, correspondant aux programmes de réalisation engagés au cours de l'exercice.
- Pour la construction sous AMO : montant prévisionnel de **1.000 K€**, correspondant aux programmes en cours de développement et prévisions d'activité sur les contrats signés.
- Pour les produits de la diversification, un montant prévisionnel de **190 K€**
- Pour l'activité immobilière (promotion et investissement locatif), un montant prévisionnel de **600 K€**.
- Pour la prévision de produits financiers, un montant de **60 K€**.

En charges (3.300 K€)

La décomposition des postes principaux s'établit à :

Frais de personnel	2.360 K€
Autres charges	740 K€
Dotations aux amortissements	160 K€

7 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

7.1 PROMOTION IMMOBILIERE

SCCV LES VERGERS DU PLATEAU

La SCCV « Vergers du Plateau » a été créée en janvier 2012 pour la reprise d'un programme de bureau de 11.000 m² situé sur le Plateau de Haye suite à la défaillance du promoteur initial. Cette opération est réalisée en partenariat avec la société Frank Immobilier avec laquelle SOLOREM est associée à hauteur de 40 %.

Le bâtiment est composé de 3 unités, dont l'état de commercialisation est le suivant :

- Le **bâtiment A**, d'une superficie de 3.035 m², est commercialisé à **100%**. La signature de l'acte de vente de la dernière cellule de 100 m² doit intervenir début 2022.
- Le **bâtiment B**, d'une superficie de 5.058 m², est occupé à **95%** dont 76% loués et 19% vendus.
- Le **bâtiment C**, d'une superficie de 3.035 m², est occupé à **100%** dont 5% loués et 95% vendus.



La dernière étape de l'opération consiste à solliciter les investisseurs pour vendre les surfaces louées. Cette démarche a été engagée en décembre 2017. Une 1^{ère} vente est intervenue en 2018 avec la société EPARGNE PIERRE du groupe Atland portant sur la surface louée à Sonéo/Arvato. La recherche d'investisseurs se poursuit actuellement pour le bâtiment B.

Pour mémoire, les résultats nets de la SCCV depuis sa création sont les suivants :

	Cumul à fin 2017	2018	2019	2020	2021	
RESULTATS NETS	849 458 €	-132 234 €	266 083 €	463 337 €	338 276 €	
QP Solorem		339 784 €	-52 894 €	106 433 €	185 335 €	135 310 €

SCCV PLACE DE PADOUE

En 2018, la société a pris une participation dans la SCCV « PLACE DE PADOUE » à hauteur de 49 %. Cette opération de co-promotion avec la société Immobilière Georges porte sur la construction du programme immobilier « PADOVA », vendu à SOLORINVEST dans le cadre d'un contrat de VEFA.

S'agissant de l'avancement opérationnel :

- Le bâtiment a été livré le 25/11/2020.
- Les levées de réserves sont en cours de finalisation au 31/12/2021.
- La garantie locative activée au profit de SOLORINVEST, concernant les surfaces locatives vacantes (~40%), a pris fin en novembre 2021.

	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021
Production vendue		3 355 000 €	3 630 988 €	952 640 €
Production stockée	212 094 €	3 063 214 €	607 586 €	-872 460 €
Achats & charges externes	-215 533 €	-6 142 416 €	-4 004 129 €	-82 731 €
RESULTATS NETS	-3 438 €	275 798 €	224 088 €	249 €



SCCV SDBI – ILOT F



La SCCV SDBI a été créée le 13 juillet 2018 entre Demathieu et Bard Immobilier (51%) et Solorem (49%) pour la réalisation d'un programme de bureaux et de logements d'environ 5.800 m² situé sur la ZAC Nancy Grand Cœur.

A la clôture de l'exercice, l'avancement opérationnel est le suivant :

- Le permis de construire a été obtenu en novembre 2019 et le foncier acquis le 29/12/2020.
- Les travaux de construction ont démarré en mai 2021. Au 31/12/2021, les fondations (parois berlinoises et pieux) étaient terminées.
- A fin 2021, le taux de commercialisation des logements s'établit à 69%, représentant 21 ventes et 8 lots sous réservation. Les 2 réservations enregistrées sur la partie bureaux / activité permettent quant à elle d'attendre un taux de pré-commercialisation de 48 %.

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Production vendue				1 323 345 €
Production stockée	58 941 €	210 687 €	2 395 403 €	854 295 €
Achats & charges externes	58 941 €	-236 081 €	-2 415 436 €	-2 024 716 €
RESULTATS NETS	0 €	-25 395 €	-28 889 €	128 390 €

Visuels de commercialisation des programmes :

LIFE programme logements



INITIAL programme bureaux-commerces



SCCV DES CARRIERES – ILOT M

La SCCV DES CARRIERES a été créée le 3 décembre 2020 entre Immobilière Georges via la SARL Les Vignottes (51%) et Solorem (49%) pour la construction d'un programme immobilier de bureaux d'environ 3.000 m² SDP situé sur le plateau de Haye.



Initialement configuré pour répondre à la recherche spécifique d'un groupement de professionnels de santé, le projet a été réorienté, suite au désistement de ces derniers courant 2021, sur la réalisation de 1 ou plusieurs bâtiments tertiaires « bas carbone » aptes à accueillir des fonctions variées.

A la clôture de l'exercice, le nouveau projet est toujours en cours d'études par la maîtrise d'œuvre, pour un objectif de dépôt du PC fin 2022.

SAS CAPINDUS



La SAS CAPINDUS a été créée le 13 mars 2021 entre Foncières & Territoires via la société Greements (55%) et Solorem (45%) pour la construction et la commercialisation d'un espace industriel et d'activités de 3.700 m² sur la Zone Saint-Jacques II à Maxéville.

A la clôture de l'exercice, l'avancement opérationnel est le suivant :

- Le permis de construire a été obtenu en décembre 2020 et le foncier acquis le 21/05/2021.
- Les travaux de construction se sont entièrement déroulés sur 2021 et le bâtiment a été réceptionné le 30/11/2021. Il reste à ce jour des réserves à lever.
- A fin 2021, le taux de commercialisation des 10 cellules s'établit à 80%, correspondant à 7 cellules vendues et 2 sous réservation.

	31/12/2021
Production vendue	881 493 €
Production stockée	1 809 064 €
Achats & charges externes	-2 457 092 €
RESULTATS NETS	169 987 €

7.2 INVESTISSEMENT

SAS SOLORINVEST

SOLOREM détient une participation de 35% environ dans la SAS Solorinvest, créée en 2011. Suite à une augmentation de capital en novembre 2018, SOLOREM a souscrit 122 500 actions nouvelles, libérées à hauteur de la moitié de leur valeur nominale. La participation de Solorem s'élève en conséquence au 31/12/2021 à 2.450.000 € représentant 245.000 parts sociales.

L'activité de la société SOLORINVEST est présentée ci-après :

	2020	2021
Résultat Ateliers du Bras Vert	85 887	102 877
Résultat Place de Padoue	-100 734	60 375
RESULTAT INVESTISSEMENTS EN PROPRE	-14 846	163 253
Dividendes SCI PAM INVEST	28 800	32 000
Dividendes SCI BIOHOME	44 000	37 400
RESULTAT ACTIVITE EN CO- INVESTISSEMENTS	72 800	69 400
FRAIS DE STRUCTURE	27 484	29 810
RESULTAT S/ ACTIVITE IMMO	30 470	202 843
RESULTAT FINANCIER	7 436	7 753
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
Impôts sur les bénéfices	11 267	58 831
RESULTAT	26 639	156 765

▪ Activité en investissement propre :

SOLORINVEST a procédé en 2014 à l'acquisition du programme immobilier des « Ateliers du Bras Vert » pour un montant de 3.870.000 € HT. Ce projet locatif d'une surface de 2.640 m² de bureaux a été réalisé dans les écuries de l'ancien marché aux bestiaux de Nancy.

Il accueille le siège social l'agence SCALEN sur 1.735 m², l'Université de Lorraine sur 350 m² et le Paddock sur 550 m² depuis fin 2015.



Le bâtiment est en bon état général. Néanmoins, des fuites au niveau de la toiture zinc sont régulièrement traitées et nécessiteront des travaux de plus grande ampleur à moyen terme.

Dans le cadre des dispositions du Décret Tertiaire, SOLORINVEST a engagé la réalisation d'un audit énergétique du bâtiment.



SOLORINVEST s'est portée acquéreur fin 2018 dans le cadre d'une VEFA du programme immobilier Place de Padoue « **PADOVA** », à l'entrée principale du site ARTEM à Nancy. Ce projet locatif à vocation de bureaux et de commerces développe une surface totale de 3.100 m² environ.

Le bâtiment a été réceptionné le 25/11/2020. Son prix d'acquisition s'élève à 7.200.000 €.

ICN Business School y a pris à bail 1.683 m² afin d'y accueillir une partie de ses activités et a souhaité prendre à bail les 2 derniers étages vacants, représentant 1.326 m². A cet effet, un nouveau bail a été signé le 07/01/2022 pour une entrée en jouissance à juin 2022. Une enseigne de restauration rapide occupe quant à elle la totalité de la surface locative commerciale, soit 161 m².

▪ **Activité en co-investissement :**



SOLORINVEST a souscrit en 2015 au capital de la SCI « **PAM INVEST** », à hauteur de 40 %. Cette SCI est propriétaire d'un bâtiment de bureau de 1.000 m² situé à Pont à Mousson d'une valeur de 2,08 M€.

Ce bâtiment est occupé à 84% par Pôle emploi depuis le 1er juin 2016 et à 7% par la société Randstad depuis le 1er novembre 2016. Le dernier lot a été pris à bail au 1er septembre 2021 par ADRE RESEAUX.

SOLORINVEST s'est rapprochée de Foncières et Territoires pour créer en 2017 la SCI « **BIOHOME** ». Cette SCI, détenue à 40% par SOLORINVEST, a acquis début janvier 2018 les anciens bâtiments « Home Institut » situés en vitrine de l'autoroute A 31 sur le pôle « Des Sablons » à Millery (54) pour un montant de 3,5 M€.

Cet ensemble de 9.400 m² abrite la société COSBELLE (ex-BIOCOS) sur 7 300 m² et la société OMEXOM sur 2 100 m².



A la suite d'une procédure de redressement judiciaire, la société COSBELLE a repris les Laboratoires BIOCOS en février 2020. La SCI BIOHOME a été amenée à accompagner le repreneur afin d'assurer la pérennité de l'activité sur le site avec un échelonnement de ses 3 premières annuités de loyers.

Par ailleurs, une étude de faisabilité est en cours pour la construction et la commercialisation d'un 2^{ème} bâtiment de 3.000 m² environ sur l'emprise du terrain à l'arrière du bâtiment existant.



Fin 2018, SOLORINVEST s'est associée avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour créer la SAS « TOTEM NANCY ».

Cette filiale détenue à 75% s'est portée acquéreur d'un immeuble de bureaux de 2.600 m² environ sur le site de la ZAC Austrasie à Nancy et destiné à accueillir des entreprises de la filière numérique dans le cadre du programme Lor'N Tech. Cet investissement de 5,2

M€ HT vient renforcer la concentration de dispositifs dédiés à l'innovation.

Sur les 2.612 m² de surface locative, 1.594 m² sont dédiés au label via une prise à bail par la Métropole du Grand Nancy. Bien que le rythme de commercialisation du bâtiment ait été encore fortement ralenti en 2021 par la crise sanitaire, le taux d'occupation du bâtiment s'élève à 88% à fin mars 2022, ne remettant pas en cause le plan d'affaires de la société à moyen terme.

	SCI PAM Invest 30/09/2021	SCI BioHome 30/09/2021	SAS TOTEM 31/12/2021
Loyers	197 701	354 132	236 687
Garantie locative			6 362
Solde sur refacturation de charges	-4 797	-11 944	-26 416
Frais de gestion	10 548	20 882	25 811
Autres charges	2 404	8 637	7 392
Dotations aux amortissements	78 095	163 477	242 440
Intérêts des emprunts et C/C	21 304	44 511	72 594
Résultat exceptionnel – Sortie actif		-21 381	
RESULTATS	80 553	74 300	-131 604

8 RESULTATS

8.1 AFFECTATION

Compte tenu des produits et charges relatés au compte de résultat, le résultat 2021 ressort à **229.769,01 €** que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Résultat de l'exercice	229.769,01 euros
------------------------	------------------

Dividendes	69.000,00 euros
------------	-----------------

Autres réserves	160.769,01 euros
-----------------	------------------

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 11.527.453,03 euros.

8.2 DISTRIBUTIONS ANTERIEURES DE DIVIDENDES

Conformément à la loi, il est précisé qu'aucune distribution n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices.

8.3 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

8.4 DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé comprennent une somme de 2.367 € correspondant à des dépenses non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal.

Annexe :
Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Société : Solorem
 Capital : 9.390.600 euros
 Siège Social : 1 rue Jacques Villermaux - 54000 Nancy
 R.C. : Nancy 761 800 119 B

ARRETE AU 31.12.21

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(Art. 133, 135 et 148 du décret sur les Sociétés Commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2017	2018	2019	2020	2021
I. Situation financière en fin d'exercice :					
a. Capital social	9.390.600	9.390.600	9.390.600	9.390.600	9.390.600
b. Nombre d'actions émises	52 170	52 170	52 170	52 170	52 170
c. Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
II. Résultat global des opérations effectives :					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	31.224.258	31.075.125	26.049.588	22.891.614	29.885.598
b. Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	586.442	608.046	439.090	297.064	644.184
c. Impôts sur les bénéfices	0	0	116.706	76.896	90.511
d. Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	219.289	286.643	177.234	89.618	229.769
e. Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	69.000
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a. Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	11,30	11,71	6,18	4,22	10,61
b. Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	4,20	5,49	3,40	1,72	4,40
c. Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	1,32
IV. Personnel :					
a. Nombre de salariés	37	34	33	32	31
b. Montant de la masse salariale	1.703.600	1.718.354	1.715.908	1.667.995	1.641.114
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (SS œuvres sociales)	877.349	863.591	859.236	752.708	773.898