

RCS : LYON

Code greffe : 6901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1995 B 03007

Numéro SIREN : 402 525 265

Nom ou dénomination : SOFIREL SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE RHONE ALPES

Ce dépôt a été enregistré le 10/07/2018 sous le numéro de dépôt B2018/018206

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

n°de dépôt : **B2018/018206**
n°de gestion : **1995B03007**
n°SIREN : **402 525 265 RCS Lyon**

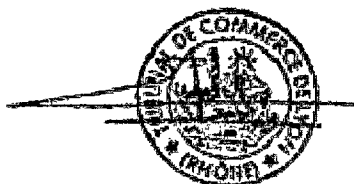
Le greffier du Tribunal de Commerce de Lyon certifie avoir procédé le 10/07/2018 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de :

SOFIREL SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE RHONE ALPES - Société par actions simplifiée
32 rue de la République 69150 Decines-charpieu -FRANCE-

date de clôture : 31/12/2017

Ce dépôt comprend les documents comptables prévus par la législation en vigueur.

Concernant les événements RCS suivants :
Dépôt des comptes annuels

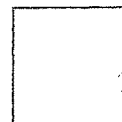


5066744

48206

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Bilan



Bilan Actif

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
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				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	64 686	64 186	499	794
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	64 686	64 186	499	794
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	770		770	770
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	770		770	770
ACTIF IMMOBILISÉ	65 456	64 186	1 269	1 564

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	16 993 906	124 814	16 869 092	19 129 332
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	16 993 906	124 814	16 869 092	19 129 332
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	1 680		1 680	84 780
Autres créances	3 365 680		3 365 680	5 111 446
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	3 367 360		3 367 360	5 196 225
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 506		2 506	6 819
Charges constatées d'avance	733		733	436
TOTAL disponibilités et divers :	3 239		3 239	7 255
ACTIF CIRCULANT	20 364 505	124 814	20 239 691	24 332 812

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL

20 429 961

189 000

20 240 960

24 334 376

Bilan Passif

SOFIREL

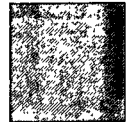
Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 10 210 000	10 210 000	10 210 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	72 000	72 000
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 021 000	1 021 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 034 065	5 154 395
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	996 475	1 584 161
TOTAL situation nette :	18 333 541	18 041 555
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	18 333 541	18 041 555
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 542 052	5 656 855
Emprunts et dettes financières divers	49 615	986
TOTAL dettes financières :	1 591 667	5 657 841
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	19 000	30 026
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	163 342	175 116
Dettes fiscales et sociales	133 411	429 837
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	296 753	604 953
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	1 907 419	6 292 821
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	20 240 960	24 334 376

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
"LE PRÉSIDENT"

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	7 949 552		7 949 552	8 854 440
Production vendue de services	41 096		41 096	209 924
Chiffres d'affaires nets	7 990 648		7 990 648	9 064 364
Production stockée			(2 801 340)	(3 187 138)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 525	7 995
Autres produits			8	9
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 190 841	5 885 231
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				1 477 746
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			725 128	1 686 939
TOTAL charges externes :			2 853 174	3 164 685
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			49 917	53 670
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			465 388	670 914
Charges sociales			185 394	233 995
TOTAL charges de personnel :			650 782	904 909
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			295	548
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			124 814	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			125 109	548
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			80	410
CHARGES D'EXPLOITATION			3 679 060	4 124 222
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 511 781	1 761 008

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 511 781	1 761 008
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	116 628	504 915
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		3 267
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	116 628	508 181
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	34 149	80 639
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	34 149	80 639
RÉSULTAT FINANCIER	82 479	427 542
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 594 260	2 188 551
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	227	21
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	227	21
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	642	4 826
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	642	4 826
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(415)	(4 805)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	597 370	599 585
TOTAL DES PRODUITS	5 307 697	6 393 433
TOTAL DES CHARGES	4 311 222	4 809 272
BÉNÉFICE OU PERTE	996 475	1 584 161

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Annexe



Règles & Méthodes Comptables

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

(Code du commerce - Art. R 123-196 1° et 2°; PCG Art. 531 - 1/1)

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

- continuité de l'exploitation
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
 - indépendance des exercices
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Installations et agencements : 5 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 3 à 5 ans

PARTICIPATION, AUTRES TITRES IMMOBILISES, VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

TRAVAUX EN COURS

Les terrains en cours de lotissement à la clôture de l'exercice ont été évalués à leur coût de production :

- prix d'achat des terrains, indemnités diverses, frais de notaire et frais de transaction;
- coût des travaux de viabilité;
- coût des aménagements publics éventuels.

Pour chaque opération de lotissement, la valorisation est effectuée :

- en fonction des factures comptabilisées si aucune cession n'a été réalisée;
- en fonction des dépenses engagées diminué du coût total de production (calculé par rapport aux marchés) des surfaces privatives déjà revendues, si une ou plusieurs cessions ont été faites;

- et dans la proportion des mètres carrés des surfaces privatives non vendues à la clôture de l'exercice, par rapport à la totalité des surfaces privatives de l'opération.

Une provision est constatée lorsque la valeur de marché d'un encours est inférieure à son coût de production. Sur 2017, une provision pour dépréciation des en cours a été constatée à hauteur de 124 814 € et concerne l'opération sur Champier.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

SOCIETE EN PARTICIPATION

Notre société est associée dans une Société en Participation, la SEP SOFIREL ET FIDI. A la fin de l'exercice, les quotes parts de charges et produits sont intégrées dans la comptabilité de SOFIREL.

Les comptes de liaison avec la SEP apparaissent dans l'état des créances dans le poste "Groupe et associés" pour 3 112 650 €. Le poste "Groupe et associés" comprend en plus l'avance faite à la SNC LES COTEAUX (filiales à 25%) pour un montant de 55 172 €.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Règles & Méthodes Comptables

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDITS

Ce poste comprend essentiellement , à hauteur de 1 537 291 €, au montant de l'encours utilisé sur le crédit lotisseur consenti par la Banque.

Ce crédit est annuellement consenti par la Banque en fonction des perspectives de besoins de financement. Le plafond autorisé est 8.800.000 € jusqu'au 15/08/2018.

REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 13 000 € Hors taxes.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Immobilisations

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	14 760		
Installations générales, agencements et divers	40 948		
Matériel de transport	8 978		
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	64 686		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	770		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL immobilisations financières :	770		
TOTAL GÉNÉRAL	65 456		

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels			14 760	
Inst. générales, agencements et divers			40 948	
Matériel de transport			8 978	
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			64 686	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			770	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :			770	
TOTAL GÉNÉRAL			65 456	

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Amortissements

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	14 760			14 760
Matériel de transport	40 948			40 948
Mat. de bureau, informatique et mobil.	8 184	295		8 479
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	63 892	295		64 186

TOTAL GÉNÉRAL	63 892	295		64 186
----------------------	---------------	------------	--	---------------

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	295		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	295		
Frais d'acquisition de titres de participations			

TOTAL GÉNÉRAL	295		
----------------------	------------	--	--

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Amortissements (suite)

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement et de développement Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techniques et outillage industriel Installations générales, agencements et divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique et mobilier Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :		
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL		
---------------	--	--

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursem. des obligations				

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Provisions Inscrites au Bilan

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation		124 814		124 814
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION		124 814		124 814

TOTAL GÉNÉRAL		124 814		124 814
----------------------	--	----------------	--	----------------

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

État des Échéances des Créances et Dettes

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Édition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :			
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 680	1 680	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	2 334	2 334	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	17 639	17 639	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 686	2 686	
État - Divers			
Groupe et associés	3 167 822	3 167 822	
Débiteurs divers	175 199	175 199	
TOTAL de l'actif circulant :	3 367 360	3 367 360	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	733	733	

TOTAL GÉNÉRAL	3 368 093	3 368 093	
----------------------	------------------	------------------	--

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	1 542 052	1 542 052		
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	163 342	163 342		
Personnel et comptes rattachés	17 781	17 781		
Sécurité sociale et autres organismes	85 172	85 172		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	30 457	30 457		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	49 615	49 615		
Autres dettes				
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	1 888 419	1 888 419		
----------------------	------------------	------------------	--	--

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Charges à Payer

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 936
Dettes fiscales et sociales	31 822
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	4 761
Autres dettes	
TOTAL	54 519

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Charges et Produits Constatés d'Avance

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	733	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	733	

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Composition du Capital Social

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	204200	50
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	204200	50

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
"LE PRÉSIDENT"

Engagements Financiers

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	13 397 579
Promesse d'affectation hypothécaire de premier rang sur les terrains objet	
du crédit	13 034 184
Engagements solidaires du passif externe des SEP	363 395

TOTAL	13 397 579
-------	------------

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	9 623 004
Crédit lotisseur souscrit à la CIC - Echéance 15/08/2018	8 800 000
Le crédit utilisé à ce titre au 31/12/2017 s'élève à 1 537 291 €	
Garantie achèvement VRD :	783 004
Cautionnement solidaire dation	40 000

TOTAL	9 623 004
-------	-----------

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

Liste des Filiales et Participations

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS			
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)			
SOFIREL ET FIDI	701 402	95	701 402
SNC URBA CEN		50	660 962
2. participations (10 à 50% du capital détenu)			
SNC LES COTE		25	(20 085)
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS			
1. filiales non reprises en A:			
- françaises			
- étrangères			
2. participations non reprises en A:			
- françaises			
- étrangères			

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
"LE PRÉSIDENT"

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Édition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	1 594 260	597 507
Résultat exceptionnel (hors participation)	(415)	(137)
Résultat comptable (hors participation)	1 593 845	597 370

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
" LE PRÉSIDENT "

SOFIREL - SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE RHONE-ALPES

Société par actions simplifiée au capital de 10.210.000 €

Siège social : 32 rue de la République

69150 Décines-Charpieu

402 525 265 RCS Lyon

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

Chers associés,

Nous vous présentons le rapport d'activité de la Société, les résultats de notre gestion au cours de l'exercice 2017, d'une durée de 12 mois, et soumettons à votre approbation les comptes et le bilan dudit exercice.

Les comptes annuels et autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition dans les conditions statutaires.

ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE - PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société a réalisé un chiffre d'affaires sur l'année 2017 très satisfaisant et maintenu un bon résultat net, ce qui lui a permis de poursuivre son désendettement.

La Société a réalisé à ce jour un chiffre d'affaires et résultat satisfaisant. Elle continue sa commercialisation de programmes importants à bonne rentabilité et projette de poursuivre le développement de nouveaux programmes.

EXAMEN DES COMPTES

Le chiffre d'affaires de cet exercice s'élève à 7.990.648 € contre 9.604.364 € l'exercice précédent.

D'après les comptes qui vous sont soumis, vous noterez les résultats suivants :

- ☐ Résultat d'exploitation : 1.511.781 € contre 1.761.008 € l'exercice précédent.
- ☐ Résultat financier : 82.479 € contre 427.542 € l'exercice précédent.
- ☐ Résultat courant avant impôt sur les sociétés : 1.594.260 € contre 2.188.551 € l'exercice précédent.
- ☐ Résultat de l'exercice : 996.475 € contre 1.548.161 € l'exercice précédent, après comptabilisation d'un impôt sur les sociétés d'un montant de 597.370 €.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Compte tenu de l'activité de notre Société, cette rubrique est sans objet.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE A CE JOUR

Aucun événement important n'est survenu depuis la date de clôture de l'exercice à ce jour.

FILIALES ET PARTICIPATIONS - PRISE DE CONTROLE ET DE PARTICIPATION/CESSIONS DE PARTICIPATION

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan. Par ailleurs, toutes informations utiles vous sont données dans l'annexe des comptes.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons en Annexe 1 la décomposition des délais de paiement de nos fournisseurs et clients faisant apparaître les factures reçues et émises, non réglées à la date de clôture de l'exercice, dont le terme est échu.

AFFECTATION DES RESULTATS - MODIFICATION DE PRESENTATION

Conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que l'entreprise n'a supporté, au titre de l'exercice 2017, aucun amortissement excédentaire non déductible fiscalement.

Nous vous rappelons que la Société a procédé à la seule distribution de dividendes suivante au titre des trois derniers exercices :

Exercice	Dividendes par action	Nombre d'actions	Réfaction art. 158-3-2° du CGI	
			Eligible	Non éligible
2016	3,45	204.200	704.490 €	0 €

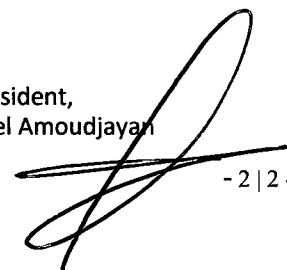
Enfin, nous vous proposons d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit 996.475 €, comme suit :

- ✓ à concurrence de 898.480 € en distribution de dividendes, soit 4,40 € par action avec mise en paiement à compter de ce jour, étant rappelé que ce dividende sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et au prélèvement de 12,8 %, effectué et payé directement par la Société, pour les associés qui n'ont pas informé la Société de leur situation fiscale permettant de les en dispenser (article 177 quater du CGI),
- ✓ le solde, soit 97.995 €, en autres réserves.

CONCLUSION

Nous vous proposons donc d'approuver les comptes de l'exercice qui vous sont présentés, les opérations traduites ou résumées par ces comptes, le présent rapport, de voter les résolutions qui vous sont soumises et d'accorder quitus au Président.

Le Président,
Lionnel Amoudjayan



SOFIREL - SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE RHONE-ALPES

Société par actions simplifiée au capital de 10.210.000 €

Siège social : 32 rue de la République

69150 Décines-Charpieu

402 525 265 RCS Lyon

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 MAI 2018**TROISIEME RESOLUTION**

Les associés prennent acte que la Société a procédé à la seule distribution de dividendes suivante au titre des trois derniers exercices :

Exercice	Dividendes par action	Nombre d'actions	Réfaction art. 158-3-2° du CGI	
			Eligible	Non éligible
2016	3,45	204.200	704.490 €	0 €

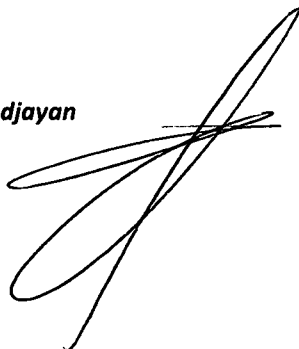
Enfin, nous vous proposons d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit 996.475 €, comme suit :

- ✓ à concurrence de 898.480 € en distribution de dividendes, soit 4,40 € par action avec mise en paiement à compter de ce jour, étant rappelé que ce dividende sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et au prélèvement de 12,8 %, effectué et payé directement par la Société, pour les associés qui n'ont pas informé la Société de leur situation fiscale permettant de les en dispenser (article 177 quater du CGI),
- ✓ le solde, soit 97.995 €, en autres réserves.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Le Président,

Lionnel Amoudjayan



SOFIREL
SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIER RHONE-ALPES
SAS au capital de 10 210 000 Euros

Siège social : 32 Rue de la République
69150 DECINES

402 525 265 RCS LYON

SAS SOFIREL
SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIER RHONE-ALPES

Rapports du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

Ce document contient 21 pages

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale,

I- Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOFIREL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II- 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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, de l'ouverture de l'exercice à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III- Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Les stocks et les travaux en cours sont évalués conformément à la note de l'annexe intitulée « règles et méthodes comptables ». Nous nous sommes assurés de la correcte application de cette méthode en procédant à des sondages sur les prix de revient. Nous avons également vérifié les quantités par contrôles de cohérence et la valorisation par rapprochement avec les pièces justificatives.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

IV- Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Le cas échéant, en application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V- Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans 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.

VI- Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Fait à Lyon, le 04 mai 2018

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes



Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs

Bilan Actif

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
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				
TOTAL Immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	64 686	64 186	499	794
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles :	64 686	64 186	499	794
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	770		770	770
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL Immobilisations financières :	770		770	770
ACTIF IMMOBILISÉ	65 456	64 186	1 269	1 564

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	16 993 906	124 814	16 869 092	19 129 332
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	16 993 906	124 814	16 869 092	19 129 332
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	1 680		1 680	84 780
Autres créances	3 365 680		3 365 680	5 111 446
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	3 367 360		3 367 360	5 196 225
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 506		2 506	6 819
Charges constatées d'avance	733		733	436
TOTAL disponibilités et divers :	3 239		3 239	7 255
ACTIF CIRCULANT	20 364 505	124 814	20 239 691	24 332 812

Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	20 429 961	189 000	20 240 960	24 334 376
----------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Bilan Passif

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 10 210 000	10 210 000	10 210 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	72 000	72 000
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 021 000	1 021 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 034 065	5 154 395
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	996 475	1 584 161
TOTAL situation nette :	18 333 541	18 041 555
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	18 333 541	18 041 555

Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		

Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		

DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 542 052	5 656 855
Emprunts et dettes financières divers	49 615	986
TOTAL dettes financières :	1 591 667	5 657 841
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	19 000	30 026
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	163 342	175 116
Dettes fiscales et sociales	133 411	429 837
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL dettes diverses :	296 753	604 953
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	1 907 419	6 292 821

Ecart de conversion passif		
----------------------------	--	--

TOTAL GÉNÉRAL	20 240 960	24 334 376
----------------------	-------------------	-------------------

Compte de Résultat (Première Partie)

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	7 949 552		7 949 552	8 854 440
Production vendue de services	41 096		41 096	209 924
Chiffres d'affaires nets	7 990 648		7 990 648	9 064 364
Production stockée			(2 801 340)	(3 187 138)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 525	7 995
Autres produits			8	9
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 190 841	5 885 231
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			2 128 046	1 477 746
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			725 128	1 686 939
TOTAL charges externes :			2 853 174	3 164 685
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			49 917	53 670
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			465 388	670 914
Charges sociales			185 394	233 995
TOTAL charges de personnel :			650 782	904 909
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			295	548
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			124 814	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			125 109	548
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			80	410
CHARGES D'EXPLOITATION			3 679 060	4 124 222
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 511 781	1 761 008

Compte de Résultat (Seconde Partie)

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 511 781	1 761 008
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	116 628	504 915
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		3 267
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	116 628	508 181
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	34 149	80 639
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	34 149	80 639
RÉSULTAT FINANCIER	82 479	427 542
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 594 260	2 188 551
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	227	21
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	227	21
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	642	4 826
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	642	4 826
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(415)	(4 805)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	597 370	599 585
TOTAL DES PRODUITS	5 307 697	6 393 433
TOTAL DES CHARGES	4 311 222	4 809 272
BÉNÉFICE OU PERTE	996 475	1 584 161

(Code du commerce - Art. R 123-196 1° et 2°; PCG Art. 531 - 1/1)

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

- continuité de l'exploitation
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
 - indépendance des exercices
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- Installations et agencements : 5 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel de bureau et informatique : 3 à 5 ans

PARTICIPATION, AUTRES TITRES IMMOBILISES, VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

TRAVAUX EN COURS

Les terrains en cours de lotissement à la clôture de l'exercice ont été évalués à leur coût de production :

- prix d'achat des terrains, indemnités diverses, frais de notaire et frais de transaction;
- coût des travaux de viabilité;
- coût des aménagements publics éventuels.

Pour chaque opération de lotissement, la valorisation est effectuée :

- en fonction des factures comptabilisées si aucune cession n'a été réalisée;
- en fonction des dépenses engagées diminué du coût total de production (calculé par rapport aux marchés) des surfaces privatives déjà revendues, si une ou plusieurs cessions ont été faites;

- et dans la proportion des mètres carrés des surfaces privatives non vendues à la clôture de l'exercice, par rapport à la totalité des surfaces privatives de l'opération.

Une provision est constatée lorsque la valeur de marché d'un encours est inférieure à son coût de production. Sur 2017, une provision pour dépréciation des en cours a été constatée à hauteur de 124 814 € et concerne l'opération sur Champier.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

SOCIETE EN PARTICIPATION

Notre société est associée dans une Société en Participation, la SEP SOFIREL ET FIDI. A la fin de l'exercice, les quotes parts de charges et produits sont intégrées dans la comptabilité de SOFIREL.

Les comptes de liaison avec la SEP apparaissent dans l'état des créances dans le poste "Groupe et associés" pour 3 112 650 €. Le poste "Groupe et associés" comprend en plus l'avance faite à la SNC LES COTEAUX (filiales à 25%) pour un montant de 55 172 €.

Règles & Méthodes Comptables

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDITS

Ce poste comprend essentiellement , à hauteur de 1 537 291 €, au montant de l'encours utilisé sur le crédit lotisseur consenti par la Banque.

Ce crédit est annuellement consenti par la Banque en fonction des perspectives de besoins de financement. Le plafond autorisé est 8.800.000 € jusqu'au 15/08/2018.

REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 13 000 € Hors taxes.

Immobilisations

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL Immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	14 760		
Matériel de transport	40 948		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	8 978		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	64 686		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	770		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL Immobilisations financières :	770		

TOTAL GÉNÉRAL	65 456		
----------------------	---------------	--	--

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			14 760	
Matériel de transport			40 948	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			8 978	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			64 686	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			770	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières				
TOTAL immobilisations financières :			770	

TOTAL GÉNÉRAL			65 456	
----------------------	--	--	---------------	--

Amortissements

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 27/03/18

Tenue de compte EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'étab. et de développement. Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techn. et outillage industriel Inst. générales, agencements et divers Matériel de transport Mat. de bureau, informatique et mobil. Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :	 14 760 40 948 8 184 63 892	 295 295		 14 760 40 948 8 479 64 186
TOTAL GÉNÉRAL	63 892	295		64 186

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement et de développement Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techniques et outillage industriel Installations générales, agencements et divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique et mobilier Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :	 295 295		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	295		

Amortissements (suite)

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre		
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL Immobilisations corporelles :		
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL		
----------------------	--	--

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation				
		124 814		124 814
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION		124 814		124 814

TOTAL GÉNÉRAL		124 814		124 814
----------------------	--	----------------	--	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 27/03/18

Tenue de compte EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :			
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 680	1 680	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	2 334	2 334	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	17 639	17 639	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 686	2 686	
État - Divers			
Groupe et associés	3 167 822	3 167 822	
Débiteurs divers	175 199	175 199	
TOTAL de l'actif circulant :	3 367 360	3 367 360	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	733	733	

TOTAL GÉNÉRAL	3 368 093	3 368 093	
----------------------	------------------	------------------	--

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	1 542 052	1 542 052		
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	163 342	163 342		
Personnel et comptes rattachés	17 781	17 781		
Sécurité sociale et autres organismes	85 172	85 172		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	30 457	30 457		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	49 615	49 615		
Autres dettes				
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	1 888 419	1 888 419		
----------------------	------------------	------------------	--	--

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 936
Dettes fiscales et sociales	31 822
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	4 761
Autres dettes	
TOTAL	54 519

Charges et Produits Constatés d'Avance

• SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	733	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	733	

Composition du Capital Social

° SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	204200	50
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	204200	50

Engagements Financiers

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	13 397 579
Promesse d'affectation hypothécaire de premier rang sur les terrains objet	
du crédit	13 034 184
Engagements solidaires du passif externe des SEP	363 395

TOTAL	13 397 579
-------	------------

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	9 623 004
Crédit lotisseur souscrit à la CIC - Echéance 15/08/2018	8 800 000
Le crédit utilisé à ce titre au 31/12/2017 s'élève à 1 537 291 €	
Garantie achèvement VRD :	783 004
Cautionnement solidaire dation	40 000

TOTAL	9 623 004
-------	-----------

Liste des Filiales et Participations

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 27/03/18
Tenue de compte EURO

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS			
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)			
SOFIREL ET FIDI	701 402	95	701 402
SNC URBA CEN		50	660 962
2. participations (10 à 50% du capital détenu)			
SNC LES COTE		25	(20 085)
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS			
1. filiales non reprises en A:			
- françaises			
- étrangères			
2. participations non reprises en A:			
- françaises			
- étrangères			

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

SOFIREL

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Edition du 27/03/18

Tenue de compte EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	1 594 260	597 507
Résultat exceptionnel (hors participation)	(415)	(137)
Résultat comptable (hors participation)	1 593 845	597 370