

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 08/07/2019 sous le numéro de dépôt B2019/025440

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

n° de dépôt : **B2019/025440**
n° de gestion : **1995B03007**
n° SIREN : **402 525 265 RCS Lyon**

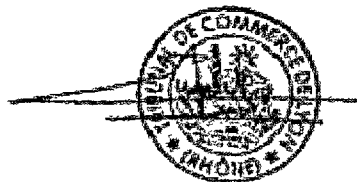
Le greffier du Tribunal de Commerce de Lyon certifie avoir procédé le 08/07/2019 à un dépôt annexé au dossier du registre du commerce et des sociétés de :

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

date de clôture : 31/12/2018

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

Concernant les événements RCS suivants :
Dépôt des comptes annuels



5286672

Nº 2050-SD 2019

①

BILAN - ACTIF

**CERTIFIÉ CONFORMÉ
"LE PRÉSIDENT"**

Désignation de l'entreprise : SOFIREL

Adresse de l'entreprise : 32 RUE DE LA REPUBLIQUE 69150 DECINES

Numéro SIRET* :

4	0	2	5	2	5	2	6	5	0	0	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois :

1	2
---	---

Durée de l'exercice précédent :

1	2
---	---

Néant ☐ *

		Exercice N clos le, 31/12/2018									
		Brut		Amortissements, provisions		Net					
		1		2		3					
Capital souscrit non appelé (I)		AA									
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC						
		Frais de développement *	CX		CQ						
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG						
		Fonds commercial (1)	AH		AI						
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK						
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM						
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO						
		Constructions	AP		AQ						
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS						
		Autres immobilisations corporelles	AT	81 196	AU	27 843			53 353		
		Immobilisations en cours	AV		AW						
		Avances et acomptes	AX		AY						
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT						
		Autres participations	CU	1 720	CV				1 720		
		Créances rattachées à des participations	BB		BC						
		Autres titres immobilisés	BD		BE						
		Prêts	BF		BG						
		Autres immobilisations financières *	BH	100	BI				100		
TOTAL (II)		BJ	83 016	BK	27 843			55 173			
ACTIF CIRCULANT		STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL		BM					
	En cours de production de biens		BN	14 946 351	BO	159 034			14 787 317		
	En cours de production de services		BP		BQ						
	Produits intermédiaires et finis		BR		BS						
	Marchandises		BT		BU						
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW						
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	152 536	BY				152 536		
		Autres créances (3)	BZ	3 543 725	CA				3 543 725		
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC						
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:	CD		CE						
Comptes de régularisation	DIVERS	Disponibilités	CF	570 791	CG			570 791			
		Charges constatées d'avance (3) *	CH	2 545	CI			2 545			
		TOTAL (III)	CJ	19 215 948	CK	159 034			19 056 914		
		Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW								
		Primes de remboursement des obligations (V)	CM								
		Écarts de conversion actif * (VI)	CN								
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	19 298 964	IA	186 877			19 112 087			

Renvois (1) Dont droit au bail .		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR
Clause de réserve de propriété *	Immobilisations	Stocks		Créances :	

2

BILAN - PASSIF avant répartition

N° 2051-SD 2019

Désignation de l'entreprise		SOFIREL		Néant ☐			
				Exercice N			
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : ... 10 210 000)			DA	10 210 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ..			DB	72 000		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC			
	Réserve légale (3)			DD	1 021 000		
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE			
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)			DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	6 132 061		
	Report à nouveau			DH			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	1 318 307		
	Subventions d'investissement			DJ			
	Provisions réglementées *			DK			
	TOTAL (I)			DL	18 753 367		
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM			
	Avances conditionnées			DN			
	TOTAL (II)			DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP			
	Provisions pour charges			DQ			
	TOTAL (III)			DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS			
	Autres emprunts obligataires			DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU			
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	989		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	13 000		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	164 985		
	Dettes fiscales et sociales			DY	173 586		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ			
	Autres dettes			EA	6 160		
Compte régul	Produits constatés d'avance (4)			EB			
TOTAL (IV)			EC	358 720			
Ecart de conversion passif * (V)			ED				
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	19 112 087			
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB		
	(2)	Réserve spéciale de réévaluation (1959)			IC		
		Dont	Écart de réévaluation libre			ID	
		Réserve de réévaluation (1976)			IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	345 720	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

3

COMPTE DE RÉSULTAT DE L' EXERCICE (En liste)

Désignation de l'entreprise : SOFIREL				Néant ☐ *				
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB			FC	
	Production vendue biens *	FD	7 442 637	FE		FF	7 442 637	
	services*	FG	80 748	FH		FI	80 748	
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	7 523 385	FK		FL	7 523 385	
	Production stockée*					FM	(3 513 486)	
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	48 267	
	Autres produits (1) (11)					FQ	7	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	4 058 172	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	536 120	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	1 004 758	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	49 385	
	Salaires et traitements*					FY	685 039	
	Charges sociales (10)					FZ	248 050	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	- dotations aux amortissements*					GA	6 587
		- dotations aux provisions					GB	
		Sur actif circulant . dotations aux provisions*					GC	77 986
		Pour risques et charges . dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE	196	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	2 608 120	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	1 450 052		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	330 481	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	2 359	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)					GP	332 840		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	1 398	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)					GU	1 398		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	331 442		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	1 781 494		

(RENVOIS . voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

4

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

Désignation de l'entreprise <u>SOFIREL</u>		Néant ☐ *	
		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	11 170
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	11 170
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	7 823
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	7 823
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	3 347
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	466 534
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	4 402 182
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	3 083 876
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	1 318 307
REVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont produits de locations immobilières	HY	
	(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont - Crédit - bail mobilier *	HP	
	(3) Dont - Crédit - bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	330 481
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	(6ter) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	4 501
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	195
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles facultatives A6	obligatoires A9	
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)	Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	DONS	900	
RAPPEL CHARGES SOCIALES	6 923		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs	Exercice N		
	Charges antérieures	Produits antérieurs	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

(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 : 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 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 2018, la provision pour dépréciation des encours d'un montant de 159 034 € concerne l'opération sur Champier et un lot sur l'opération de Messimy sur Saône.

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 2 025 672 €.

Le poste "Groupe et associés" comprend en plus les avances faites aux SNC : SNC URBA CENTRE VILLAGE pour 131 851 €, SNC LES COTEAUX pour 55 172 €, et SNC 64 PAUL BERT pour 1 097 471 €.



Règles & Méthodes Comptables

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
Tenue de compte EURO

EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDITS

Au 31/12/2018, le crédit lotisseur consenti par la Banque n'est pas utilisé. Ce crédit est consenti annuellement par la Banque en fonction des perspectives de besoins de financement. Le plafond autorisé est 8.800.000 € jusqu'au 15/08/2019.

REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuel : 13 000 € hors taxes.

Immobilisations

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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		57 782
Matériel de bureau, informatique et mobilier	8 978		1 659
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	64 686		59 441
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	770		950
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			100
TOTAL immobilisations financières :	770		1 050
TOTAL GÉNÉRAL	65 456		60 491

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	57 782	
Mat. de bureau, informatique et mobil.		1 983	8 654	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :		42 930	81 196	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			1 720	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			100	
TOTAL immobilisations financières :			1 820	
TOTAL GÉNÉRAL		42 930	83 016	

Amortissements

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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 8 479 64 186	 5 889 698 6 587	 40 948 1 983 42 930	 14 760 5 889 7 194 27 843
TOTAL GÉNÉRAL	64 186	6 587	42 930	27 843

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 : Frais d'acquisition de titres de participations	 5 889 698 6 587		
TOTAL GÉNÉRAL	6 587		

Provisions Inscrites au Bilan

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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	77 986	43 766	159 034
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	124 814	77 986	43 766	159 034

TOTAL GÉNÉRAL	124 814	77 986	43 766	159 034
----------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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	100		100
TOTAL de l'actif immobilisé :	100		100
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	152 536	152 536	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	108 410	108 410	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	24 397	24 397	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 967	5 967	
État - Divers			
Groupe et associés	3 310 166	3 310 166	
Débiteurs divers	94 785	94 785	
TOTAL de l'actif circulant :	3 696 261	3 696 261	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	2 545	2 545	

TOTAL GÉNÉRAL	3 698 906	3 698 806	100
----------------------	------------------	------------------	------------

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				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	164 985	164 985		
Personnel et comptes rattachés	34 370	34 370		
Sécurité sociale et autres organismes	119 997	119 997		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	17 347	17 347		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 872	1 872		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	989	989		
Autres dettes	6 160	6 160		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	345 720	345 720		
----------------------	----------------	----------------	--	--

Charges à Payer

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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	17 996
Dettes fiscales et sociales	67 245
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	6 160
TOTAL	91 401

Charges et Produits Constatés d'Avance

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	2 545	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	2 545	

70

Composition du Capital Social

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
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 :	10 735 338
Promesse d'affectation hypothécaire de premier rang sur les terrains objet du	
crédit	10 667 329
Engagements solidaires du passif externe des SEP	68 009

TOTAL

10 735 338

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	9 155 434
Crédit lotisseur souscrit à la CIC - Echéance 15/08/2018	8 800 000
Garantie d'achèvement VRD	355 434

TOTAL

9 155 434

Liste des Filiales et Participations

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
Tenue de compte EURO

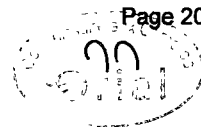
FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta° résultat	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Netto	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1 filiales (Plus de 50% du capital détenu) SOFIREL ET FIDI	1 000		95	500	500	475 000		3 200 544	1 632 286	
SNC URBA CENTRE V			50	950	950	131 851		279 402	(87 598)	
SNC 64 PAUL BERT	1 000		95			1 097 471			(2 299)	
2. participations (10 à 50% du capital détenu) SNC LES COTEAUX	1 000	(20 085)	25	250	250	55 172		869 354	314 585	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPAT°										
1. filiales non reprises en A: - françaises										
- étrangères										
2. participations non reprises en A: - françaises SCI BRENIER	1 000		2	20	20				(3 219)	
- étrangères										

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

SOFIREL

Période du 01/01/18 au 31/12/18
Edition du 30/04/19
Tenue de compte EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	1 781 494	465 419
Résultat exceptionnel (hors participation)	3 347	1 115
Résultat comptable (hors participation)	1 784 841	466 534



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société SOFIREL,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

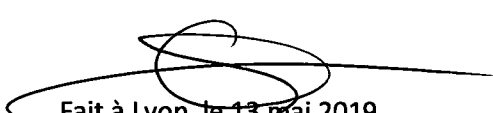
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application des statuts de votre société, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.



Fait à Lyon, le 13 mai 2019

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes
Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs

SOFIREL – SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIERE RHONE-ALPES

Société par actions simplifiée
au capital de 10 210 000 euros
Siège social : 32 rue de la République
69150 DECINES CHARPIEU
402 525 265 RCS LYON

EXTRAIT DU RAPPORT DU PRESIDENT
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT :

I. Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net de l'exercice s'élevant à 1 318 307 € comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| - Aux associés à titre de dividende | 1 200 000 € |
| - le solde, soit la somme de
Au compte « Autres réserves » | 118 307 € |

**Total égal au résultat net de l'exercice clos le
31 décembre 2018**

1 318 307 €

Le dividende unitaire serait ainsi fixé à 5,88 € (arrondi à deux décimales) par action.

Ce dividende serait payé à partir du jour de vos décisions au siège social.

Il est ici précisé que la présente distribution de dividendes perçus par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France fait l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique non libératoire (PFNL) au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, ce qui se traduit par une taxation globale de 30 %. Il est précisé que ces prélèvements afférents aux dividendes et distributions assimilées perçus par les personnes physiques font l'objet d'un paiement à la source.

La présente distribution de dividendes est éligible à la réfaction de 40 % visée à l'article 158-3-2° du C.G.I. pour les contribuables qui opteraient pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leurs revenus mobiliers.

II. Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des impôts, il est ici précisé que les distributions de dividende au cours des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes	Réfaction art. 158-3-2° du C.G.I.	
		Eligible	Non éligible
31.12.2017	898 480 €	898 480 €	/
31.12.2016	704 490 €	704 490 €	/
31.12.2015	0 €	0 €	/

EXTRAIT DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
DU 28 JUIN 2019

DEUXIEME DECISION

I. Les associés décident d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 1 318 307 euros ainsi qu'il suit :

- Aux associés, à titre de dividende,
la somme de 1 200 000 €
- Le solde, soit la somme de 118 307 €
En intégralité au compte "Autres réserves".

Total égal au bénéfice de l'exercice clos : 1 318 307 €

Le dividende unitaire est ainsi fixé à 5,88 € (arrondi à deux décimales) par action.

Ce dividende est versé à compter de ce jour, au siège social.

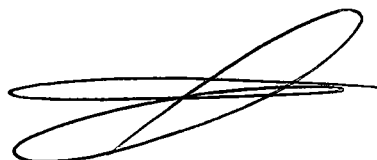
Les associés reconnaissent que la présente distribution de dividendes perçus par les personnes physiques fiscalement domiciliées fiscalement en France fait l'objet, au moment de leur mise en paiement, d'un prélèvement forfaitaire unique non libératoire (PFNL) au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, ce qui se traduit par une taxation globale de 30 %.

La présente distribution de dividendes est éligible à la réfaction de 40 % visée à l'article 158-3-2° du C.G.I. pour les contribuables qui opteraient pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leurs revenus mobiliers.

II. Il est ici précisé que les dividendes mis en distribution au titre des trois précédents exercices clos ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Réfaction art. 158-3-2° du C.G.I.	
		Eligible	Non éligible
31.12.2017	898 480 €	898 480 €	/
31.12.2016	704 490 €	704 490 €	/
31.12.2015	0 €	0 €	/

Certifié conforme
Le Président
Lionnel AMOUDJAYAN



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 POLE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2018, 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- Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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.

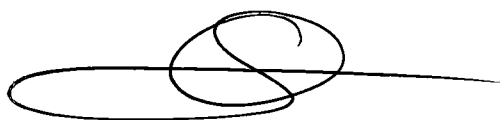
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 13 mai 2019

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes



Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs